

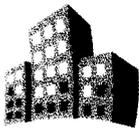
## **BAB I PENDAHULUAN**



### **PENGERTIAN JUDUL**

**JUDUL : APARTEMEN DI YOGJAKARTA**

*PENDEKATAN ARSITEKTUR TROPIS YANG BERPENGARUH PADA KENYAMANAN RUANG*



### **APARTEMEN :**

Tempat tinggal yang berada pada bangunan bertingkat yang mempunyai ruang duduk, kamar mandi, kamar tidur dan lain-lain, dimana masing-masing unit dapat digunakan secara terpisah. ( sumber: KBBI, Depdikbud RI, 1990, hlm 45, dan Poerwodarminto, KBBI, 1993, hlm 53-54)



### **ARSITEKTUR TROPIS :**

Aliran dalam dunia arsitektur yang permasalahannya diatasi dengan analisa berdasarkan perlakuan daerah tropis khususnya, analisa tersebut meliputi *curah hujan yang tinggi dan lamanya sinar matahari* serta *perbedaan temperature yang cukup tinggi, penghawaan* ( berhubungan dengan sikulasi dan pergerakan angin ) dan sebagainya yang pada akhirnya menghasilkan suatu produk desain yang menjawab perlakuan iklim tersebut. ( sumber: Tugas Akhir UGM, "Apartemen Di Yogyakarta" Albert Simon Kawira, hlm 7 )



**KENYAMANAN :**

Kondisi manusia yang menunjukkan kepuasan baik fisik (indrawi dan gerak) maupun biologis. (sumber: materi kuliah Rekayasa Thermal)



**RUANG :**

Sebagai wadah/envelope dari aktivitas manusia. (sumber: materi kuliah Desain Interior)

**KESIMPULAN**

Merancang rumah tinggal yang berada pada bangunan bertingkat yang mempunyai kamar tidur, kamar mandi, dapur dll, dilengkapi fasilitas penunjang dan pendukung dan masing-masing unit dapat digunakan secara terpisah, dengan pendekatan arsitektur tropis yang disesuaikan pada daerah site sehingga berpengaruh pada kondisi kepuasan baik fisik maupun biologis manusia yang memakai fungsi dari bangunan tersebut.

**I.1 LATAR BELAKANG**

**I.1.1 PENDUDUK**

Yogyakarta merupakan salah satu kota besar di negara Indonesia dengan jumlah pendatang dari kota-kota lain yang cukup banyak, baik dari pulau Jawa maupun luar pulau Jawa. Para pendatang ini sebagian besar memilih berdomisili di Yogyakarta karena factor pendidikan dan pekerjaan.

Kepadatan terbesar ada di Kotamadya Yogyakarta sebesar 13.687 jiwa per kilometer persegi, atau hampir sekitar 10 kali kepadatan Kabupaten Bantul (sebagai daerah terpadat kedua). Hal ini disebabkan oleh besarnya urbanisasi penduduk di daerah lain ke Yogyakarta dan arus migrasi dari daerah / propinsi lain.

([www.google.com/PROFIL.htm](http://www.google.com/PROFIL.htm))

Selain itu turis wisatawan asing yang berada di wilayah Yogya juga cukup banyak, karena Yogya terkenal dengan kota budaya dan pariwisata.

**Tabel 1 : Statistik Warga Negara Asing Yang Terdaftar (jiwa) 1 tahun terakhir**

Bulan	Berdiam		Sementara	
	Pria	Wanita	Pria	Wanita
Maret	200	185	1500	1200
April	200	215	1100	1200
Mei	200	170	1200	850
Juni	116	117	1000	1200

Sumber internet [www.google.com/invest\\_jogja\\_go\\_ig6.htm](http://www.google.com/invest_jogja_go_ig6.htm)

*Data bisa berubah karena beberapa faktor ( data tahun 2003)*

Latar belakang ini menjadi factor dalam kebutuhan tingkat hunian di kota Yogyakarta, selain itu pengaruh kenaikan harga lahan karena peningkatan guna lahan di perkotaan menjadi solusi terbaik adanya hunian bertingkat atau apartemen.

### **I.1.2 EKONOMI**

Pertumbuhan ekonomi kota Yogyakarta dipengaruhi oleh peranan empat sektor yang memberikan kontribusi terbesar (leading sector), yakni :

1. Sektor jasa (26,31%)
2. Sektor perdagangan, hotel, dan restoran (19,46%)
3. Sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan (18,04%)
4. Sektor pengangkutan dan komunikasi (15,42%)

Dari penjelasan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa apartemen sebagai bangunan komersil di lengkapi cafe, swalayan dan retail-retail ikut menambah kegiatan perekonomian di Yogyakarta.

### **I.1.3 INVESTASI**

Minat masyarakat lokal ataupun asing dalam investasi modal di kota Yogyakarta cukup baik, hal ini terlihat dari jumlah investasi yang ada.

**Tabel 2 : Jumlah PMA dan Nilai Investasinya (US\$000)**

Jumlah	Sektor	Nilai Investasi
2	Perhotelan	2.107
4	Industri	1.062
3	Jasa	134.275

**Tabel 3 : Jumlah Perusahaan PMDN dan Nilai Investasinya (Juta Rupiah)**

Jumlah	Sektor	Nilai Investasi
10	Industri	429.217,828
6	Hotel	166.278,060
2	Jasa Akomodasi	101.478,42
3	Jasa Rekreasi & Pertokoan	153.280,66
9	Jasa Angkutan Taksi	16.082,136
1	Restourant	1.463,82
1	Percetakan	6.866
1	Perkebunan	1.106,24

Sumber internet [www.google.com/invest\\_jogja\\_go\\_ig8.htm](http://www.google.com/invest_jogja_go_ig8.htm)

Dengan adanya minat investasi di Yogyakarta, maka bangunan apartemen menjadi salah satu sektor yang dapat menambah nilai investasi properti lokal maupun asing.

#### **I.1.4 INFRASTRUKTUR**

Wilayah Yogyakarta sudah menunjukkan hasil pembangunan infrastruktur yang cukup baik.

**Tabel 4 : Hasil Pembangunan Infrastruktur**

Jenis	Tahun	Jumlah
Sarana Air Bersih (liter)	2001	329,500.850
Sarana Listrik (MW)	2001	120,000
Sarana telekomunikasi (SST)	2001	1300

**Tabel 5 : Rencana Pembangunan Infrastruktur**

Jenis	Tahun	Jumlah
Peningkatan Jalan (Km)	2001	170.000

Sumber internet [www.google.com/invest\\_jogja\\_go\\_ig10.htm](http://www.google.com/invest_jogja_go_ig10.htm)

Hal ini dapat menjadi kriteria pendukung dalam membangun apartemen di Yogyakarta.

### **I.1. 5 SEJAHTERA FAMILY HOTEL DAN APARTEMEN**

Bangunan tersebut menjadi latar belakang, karena respon masyarakat local maupun asing terhadap unit-unit apartemen yang disediakan sangat baik. Hal ini terlihat dari hasil wawancara dengan **Sales & marketing manager Dinia Achmad** mengatakan bahwa:

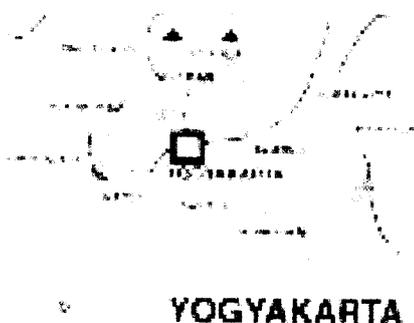
*“unit yang disewa sekitar 70 buah dengan ketetapan harga tertentu memiliki minat konsumen yang cukup baik dengan menyewa unit tersebut, dan untuk 60 unit yang kepemilikannya dapat dimiliki juga menjadi minat konsumen bagi relasi warga Yogya, luar kota Yogya seperti Jakarta, Surabaya, Medan dll, termasuk wisatawan asing yang ingin memiliki unit tersebut”*

Oleh karena itu, diperlukan adanya alternative pilihan untuk bangunan apartemen di Yogyakarta, yang sebelumnya hanya ada pada “Sejahtera Apartemen”..

### **I.1. 6 PROPERTI PERUMAHAN**

Bisnis properti perumahan di Yogyakarta mulai menjamur, hal ini terlihat banyaknya brosur dan iklan tentang tipe hunian. Tetapi sebagian besar lokasi untuk perumahan tersebut berada di daerah pinggiran kota, untuk Yogyakarta kecamatan Bantul dan Sleman menjadi wilayah lokasi yang banyak dipilih untuk hunian. Oleh karena itu, maka pembangunan apartemen untuk hunian di tengah kota menjadi pilihan bagi masyarakat yang kegiatannya banyak berada di kota, sehingga dapat mengurangi biaya transportasi, waktu dan tenaga.

### **I.1.7 KONDISI WILAYAH**



Gambar 1: Letak Geografis Yogyakarta

**Table 6 : Letak Geografis Yogyakarta**

<b>Ibukota</b>	Jogjakarta
<b>Luas Wilayah</b>	32.5
<b>Bujur Barat</b>	0°0'-0°0'
<b>Bujur Timur</b>	24°19'-28°53°
<b>Lintang Utara</b>	0°0' - 0°0'
<b>Lintang Selatan</b>	7°33'-8°12'
<b>Ketinggian</b>	114
<b>Jarak ke Jakarta</b>	600
<b>Curah Hujan</b>	2.012
<b>Suhu Udara</b>	24.4°C-30.9°
<b>Kelembaban Udara</b>	24.7%
<b>Penyinaran Udara</b>	45%

Sumber internet [www.google.com/invest\\_jogja\\_go\\_ig1.htm](http://www.google.com/invest_jogja_go_ig1.htm)

Berdasarkan letak geografisnya, Yogyakarta berada di Lintang selatan 8°. Hal ini yang menyebabkan pengaruh titik jatuh matahari yang sebagian besar berada di sebelah utara, dan desain tropis menjadi pilihan untuk menyesuaikan kondisi iklim dengan bangunan yang berfungsi sebagai hunian.

## **I.2 PERMASALAHAN**

**Bagaimanakah merancang apartemen dengan pendekatan pada konsep arsitektur tropis yang dapat berpengaruh pada kenyamanan ruang terutama pada pemanfaatan pencahayaan dan penghawaan alami?**

## **I.3 TUJUAN DAN SASARAN**

**Tujuan**

Untuk menyusun konsep dasar perancangan bangunan apartemen sebagai hunian dengan fasilitas pendukung dan penunjang.

**Sasaran**

- ✿ Menghasilkan rumusan tentang klasifikasi apartemen sesuai kebutuhan dan fungsi
- ✿ Menghasilkan rumusan dalam penataan ruang-ruang apartemen dan fasilitasnya
- ✿ Menghasilkan rumusan mengenai penampilan bangunan yang dapat dijadikan sebagai arsitektur tropis

## I.4 LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan dibatasi dalam disiplin ilmu arsitektur. Hal yang berkaitan pada studi perencanaan arsitektur dibahas dengan pendekatan dasar logika sederhana, untuk memperkuat analisa dari sudut pandang arsitektur.

Pembahasan meliputi:

- ✿ Pengolahan bentuk dan penampilan ruang
- ✿ Citra yang ditampilkan bangunan bagi pengamat

## I.5 METODE PEMBAHASAN

### 1. Mencari data

#### ✿ *Primer*

Pembahasan primer berdasar dari data-data yang didapat secara langsung. Hasil survey dan pengamatan pada bangunan apartemen yang ada (*apartemen Sejahtera*)

#### ✿ *Sekunder*

Pembahasan sekunder berdasar dari data-data yang didapat secara tidak langsung

Data-data melalui

1. media informasi
2. literature ( gambar, dan standar luasan )

### 2. Analisa Sintesa

Dari data-data tersebut, kemudian dianalisa untuk menyelesaikan konsep perancangan bangunan (*alur kegiatan pengguna bangunan, program dan organisasi ruang, konsep bentuk dan susunan ruang, sirkulasi dan utilitas*), kemudian diambil kesimpulan sehingga dapat menyelesaikan permasalahan (*problem solving*).

### 3. Usulan Desain

Hasil dari analisa kemudian di rangkum dalam bentuk gambar kerja (*technical drawing*), terdiri dari:

- a. Situasi
- b. Site plan
- c. Denah
- d. Tampak
- e. Potongan

- f. Rencana struktur, utilitas
- g. Detil arsitektural
- h. Perspektif eksterior dan interior
- i. Maket/model 3D

## **I.6 SPESIFIKASI DESAIN**

### **I.6.1 FUNGSI BANGUNAN**

Apartemen ini nantinya akan memiliki luas  $\pm 14.000 \text{ m}^2$ , tanah asli tidak terlalu berkontur. Berdasarkan pada kondisi lokasi site yang berada di daerah tropis, maka pada lahan tersebut nantinya akan berdiri bangunan dengan pendekatan arsitektur tropis.



Fungsi bangunan	: Apartemen
Kegiatan	: Hunian system sewa dan condominium dilengkapi sarana penunjang dan pendukung
Lokasi	: Kawasan Jl.Urip Sumoharjo
Luas lahan	: $\pm 14.000 \text{ m}^2$
Luas bangunan	: $\pm 5600 \text{ m}^2$

Beberapa keunggulan yang nantinya akan dimiliki oleh Apartemen ini, yaitu:

- ✿ Sebagai hunian dengan type 1-2 kamar tidur dengan sistem sewa dan 2-3 kamar tidur untuk condominium, dengan konsep desain tropis pada bangunan yang dapat memberikan kenyamanan bagi penghuni.
- ✿ Berada di pusat kota sehingga memudahkan transportasi

### **I.6.2 FASILITAS**

#### **A. Ruang Penunjang**

1. Pengeloaan dan administrasi terdiri dari :
  - ✿ Ruang General Manager
  - ✿ Ruang Sekretaris
  - ✿ Ruang Accounting
  - ✿ Ruang Manager personalia dan staff
  - ✿ Ruang engineer
  - ✿ Ruang Front office dan receptionist
  - ✿ Ruang Sales & Marketing Manager
  - ✿ Ruang Food & Beverage Manager

- ✿ Ruang House Keeping
  - ✿ Ruang Rapat
  - ✿ Ruang ganti pakaian karyawan
  - ✿ Loker karyawan
  - ✿ Lavatory
  - ✿ Musola karyawan
  - ✿ Ruang Istirahat karyawan
3. Loby dan ruang informasi
  4. Apotik dan poliklinik
  5. Bisnis Center
  6. Ruang serba guna
  7. Taman bacaan
  8. Ruang Olah raga yaitu
    - ✿ Fitnes untuk wanita dan pria
    - ✿ Renang dilengkapi ruang bilas
  9. Komersial
    - ✿ Cafe
    - ✿ Retail
    - ✿ Swalayan

**B. Ruang Pendukung**

- ✿ Playground
- ✿ Taman
- ✿ Musola
- ✿ Hall elevator
- ✿ Gudang
- ✿ Security
- ✿ Parkir pengunjung dan penghuni
- ✿ Dry cleaning dan laundry
- ✿ Clening servis

**I.6.3 PENGGUNA APARTEMEN**

- ✿ Pemilik dan penghuni apartemen
- ✿ Pengunjung atau tamu apartemen
- ✿ Karyawan atau pengelola

## **I.6.4 POLA RUANG APARTEMEN**

### **I.6.4.1 Unit Hunian**

Ruang-ruang unit hunian diletakkan pada lantai yang berbeda untuk memberikan kenyamanan privacy penghuni. Pembagian ruang-ruang unit hunian berdasarkan pada kepemilikan apartemen. Untuk sistem sewa berada pada sayap A dengan *double loaded*, dan condominium berada pada sayap B dengan *single loaded*, kedua sayap dihubungkan dengan selasar dan hall elevator.

### **I.6.4.2 Fasilitas**

Untuk ruang-ruang fasilitas penunjang sebagian besar pada lantai dasar untuk memudahkan sirkulasi dari main entrance, dan ruang-ruang fasilitas pendukung berada di basement.

## **I.7 SPESIFIKASI UMUM PROYEK**

Lokasi yang di pilih adalah bekas area bioskop Regent Jl. Urip Sumoharjo

Pertimbangan memilih lokasi site tersebut adalah :

- A. Secara makro, lokasi termasuk kawasan Jl.Solo dengan intensitas tinggi dalam pemanfaatan ruang kota (budidaya penuh, ekonomi, sosial, dan budaya)
- B. Secara mikro, terdiri dari :
  - ✦ Aspek perwilayahan sebagai area perdagangan namun demikian tidak menutup kemungkinan adanya hunian yang dapat menjadi faktor pendukung dalam bidang bisnis dan ekonomi, juga menjadi inspirasi pertumbuhan apartemen di Yogyakarta.
  - ✦ Utilitas dengan jaringan infrastruktur yang cukup baik
  - ✦ Sistem transportasi cukup mudah sehingga memudahkan dalam memasuki site dan mempunyai aksesibilitas dengan pelayanan kota *misal polisi dan pemadam kebakaran*.

Lokasi ini memiliki batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara dibatasi Kelurahan Catur Tunggal
2. Sebelah Timur dibatasi Perempatan Jl. Adi Sucipto
3. Sebelah Selatan dibatasi Kelurahan Gondokusuman
4. Sebelah Barat dibatasi Perempatan Jl.Jend.Sudirman

**Karakter fisik kawasan** adalah sebagai distrik perdagangan terbentuk oleh jalur pergerakan (pattern) linear berfungsi sebagai akses dari kedua sisi. Kawasan terbentuk dari massa solid (kedua sisi ruas jalan) dan void (pada sisi badan jalan) dengan tekstur kasar dan grain halus (rapat). Pola urban solid didominasi oleh bentuk persegi dan pola urban void terbentuk secara organik. Identifikasi potensi lokal dalam hal visual estetis mengacu pada perkembangan bentuk modern dan bebas.



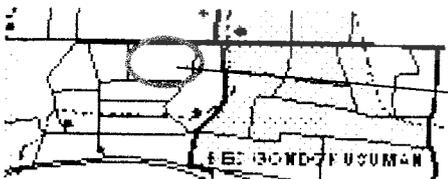
Gambar 2 : Lokasi Site  
Sumber Survei Lapangan



Lokasi site merupakan area perdagangan dan jasa primer

Gambar 3 : Peta Lokasi Site 1

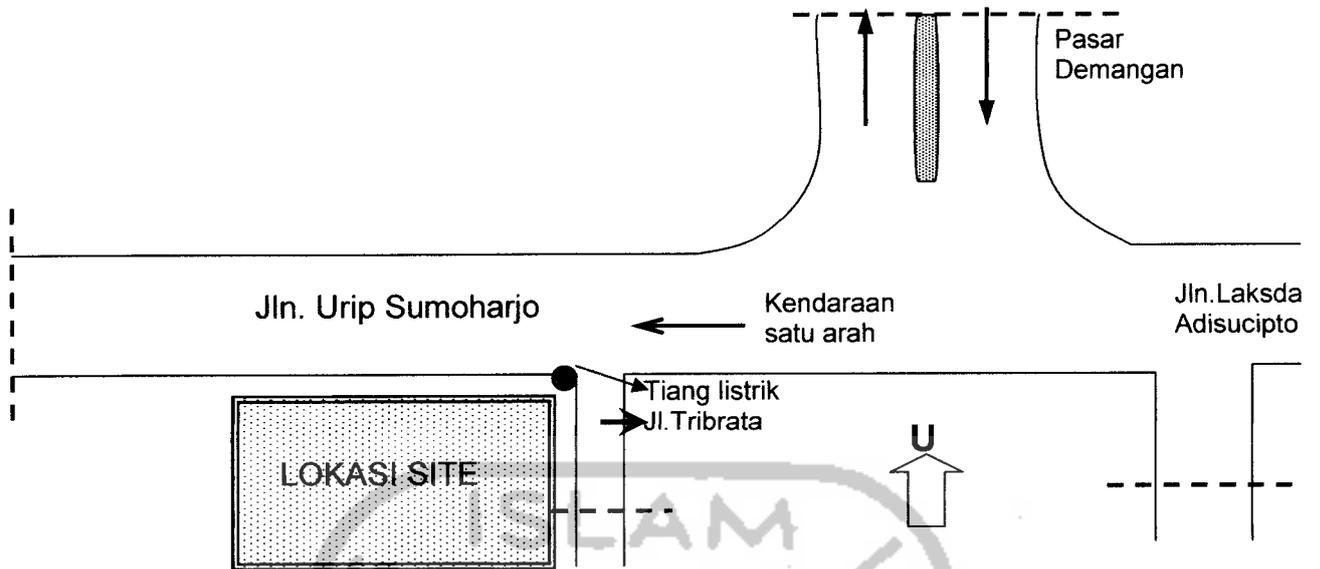
Sumber BAPEDDA



Lokasi site merupakan area dengan tingkat intensitas tinggi

Gambar 4 : Peta Lokasi Site 2

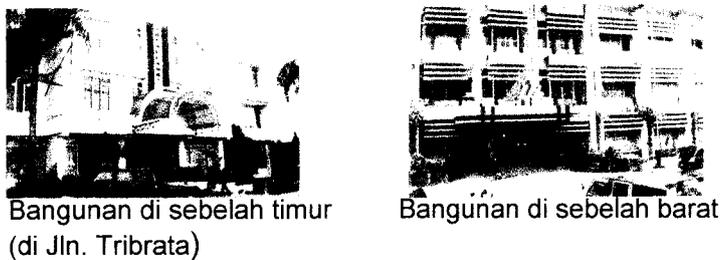
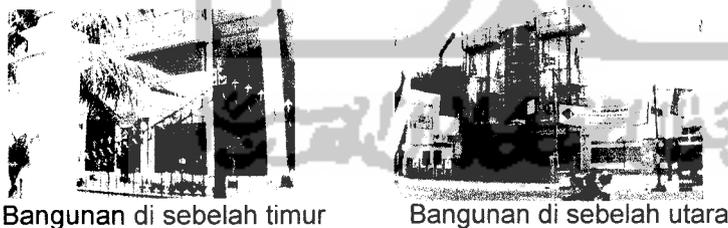
Sumber BAPEDDA



**Gambar 5 : Denah Lokasi Site**



**Gambar 6 : Kondisi di sekitar site**  
*Sumber Survei Lapangan*



**Gambar 7 : Bangunan di sekitar site**  
*Sumber Survei Lapangan*

**Tabel 7 : Tinjauan Persyaratan Bangunan di Jl.Urip Sumoharjo**

<b>Parameter</b>	<b>Ketentuan</b>
Sempadan	Sempadan seperti pada bangunan asli 1. Samping minimal 3,5 m 2. Depan minimal 6 m
Fungsi	1. Fungsi komersil lebih diutamakan 2. Peningkatan ruang publik
Intensitas kegiatan	BCR 40%-60% FAR 1,6 Guna lahan 60%
Ukuran tapak	1. Penggabungan dianjurkan 2. Perubahan mengikuti struktur awal
Parkir	1. Untuk bangunan umum minimal 20% dari luasan lantai 2. Penggunaan halaman parker untuk eksibisi, pedagang kaki lima dan sejenisnya tidak menambah beban jalan
Taman dan pedestrian	Pedestrian sebagai fasilitas pejalan kaki yang dilengkapi fasilitas untuk kaum difabel Adanya kemenerusan antara pedestrian dan halaman tercermin secara visual maupun bentuk
Ketinggian bangunan	1. Depan setara dengan 2 lantai 2. Belakang maksimal 8 lantai
Aksesibilitas	Penyediaan fasilitas penyanggah cacat fisik/mental sehingga dapat diakses oleh semua orang

Sumber : RUTRK Kodya Jogjakarta