



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 BATASAN PENGERTIAN JUDUL

1.1.1 Pengertian Judul

Apartemen

Apartemen berasal dari bahasa Inggris *apartment* yang berarti flat atau rumah petak. Beberapa pengertian tentang apartemen:

1. Apartemen adalah 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.¹
2. 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).²
3. Apartemen merupakan bangunan yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal yang ada di dalamnya, yang merupakan suatu kehidupan bersama dalam lingkungan terbatas, dimana masing-masing unit hunian itu dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah.³

1.1.2 Pengertian Sub Judul

Modern

Modern adalah hal yang terbaru, sesuatu yang dimulai, serta tata cara bersikap dalam melihat perkembangan baru sesuai tuntutan zaman.⁴

¹ Alfetta Octaviani, TA UII 2002

² Joseph De Chiara and Hancock Callender, *Time Saver for Building Type*, New York, Mc. Crow Hill, 1988

³ C. Grolier, *The American People Encyclopedic*, New York, 1961

⁴ Nuraeny Triyana. M, TA UII 2004





Arsitektur Modern

Arsitektur modern adalah gaya arsitektur dengan dasar pemikiran pada rasionalisme penggunaan teknologi, menepiskan bentuk-bentuk yang dianggap tidak rasional, dan menggunakan rasionalisme untuk menepis elemen-elemen yang tidak berguna.⁵

Penampilan Bangunan

Penampilan bangunan sebenarnya hanya menunjukkan suatu gambaran (image), suatu kesan penghayatan yang menangkap arti bagi seseorang.⁶

Tata Ruang

Tata ruang adalah pengaturan tata letak/tempat di dalam ataupun di luar bangunan.⁷

Ruang Dalam

Ruang dalam yang dimaksud yaitu: interior seperti sirkulasi, unit hunian, ruang bersama.⁸

Ruang Luar

Ruang luar yang dimaksud yaitu: eksterior seperti landscape, pencapaian ke tapak, orientasi, sirkulasi, pengolahan lahan terbuka.⁹

Apartemen di Jogjakarta

Transformasi arsitektur modern pada penampilan dan tata ruang (ruang dalam dan ruang luar) bangunan

⁵ Tri Yogo Pamungkas, TA UII 2003

⁶ Shima Regnalia, TA UII 2002

⁷ Ibid.

⁸ Munichy BE, Bahan Mata Kuliah Teori Fungsi, Arsitektur UII, 2002/2003

⁹ Ibid.



Adalah suatu bangunan bertingkat yang terdiri dari tiga unit atau lebih rumah tinggal dengan transformasi arsitektur modern pada penampilan dan tata ruang (ruang dalam dan ruang luar) bangunannya.

1.2 KLASIFIKASI APARTEMEN

1.2.1 Menurut Status Kepemilikan¹⁰

- 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. Apartemen Milik Bersama (*cooperative*), yaitu apartemen yang dimiliki bersama oleh penghuni yang ada. Pembiayaan, perawatan, dan pelayanan dalam apartemen dilakukan bersama oleh semua penghuni. Tanggung jawab perkembangan gedung menjadi tanggung jawab seluruh penghuni.
- C. Apartemen Milik Perseorangan (*condominium*), yaitu apartemen yang unit-unit huniannya dapat dibeli dan dimiliki oleh penghuninya. Penghuni tetap berkewajiban membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan kepada pihak pengelola.

1.2.2 Menurut Kemampuan Penghuninya¹¹

- A. *Low Cost Apartments*
Apartemen untuk golongan masyarakat berpendapatan rendah.
- B. *Middle Apartments*
Apartemen untuk golongan masyarakat berpendapatan sedang.
- C. *Luxury Apartments*
Apartemen untuk golongan masyarakat berpendapatan tinggi.

¹⁰ Alfetta Octaviani, TA UII 2002

¹¹ A. Nasir, TA UII 1997



1.2.3 Menurut Struktur Keluarga Penghuninya¹²

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

1.2.4 Menurut Ketinggian Bangunan¹³

- A. *Maisonette Apartments* / Apartemen dengan ketinggian paling rendah. Ketinggian bangunan sampai dengan 4 lantai.
- B. *Low Rise Apartments* / Apartemen dengan ketinggian rendah. Ketinggian bangunan antara 4-6 lantai yang dilengkapi dengan elevator.
- C. *Medium Rise Apartments* / Apartemen dengan ketinggian sedang. Ketinggian bangunan antara 6-9 lantai yang dilengkapi dengan elevator.
- D. *High Rise Apartments* / Apartemen tinggi. Ketinggian bangunan sampai 40 lantai dengan fasilitas keamanan bangunan dan elevator.

1.2.5 Menurut Bentuk Massa Bangunan¹⁴

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

¹² Ibid.

¹³ Novan Argunanto, TA UII 1997

¹⁴ Martina Affriany, TA UII 2004/2005

1.2.6 Menurut Bentuk Denah¹⁵

Macam apartemen berdasarkan konfigurasi denah, yaitu:

A. *Center Corridor Plan*

Karakteristik denahnya ditandai suatu koridor yang diapit unit-unit hunian apartemen pada kedua sisinya (*internal corridor*)

Elevator location



B. *Open Corridor Plan*

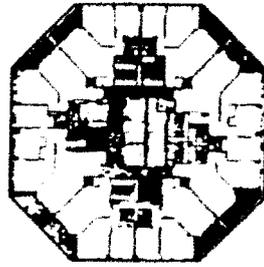
Bentuk ini memiliki satu koridor (*exterior corridor*) yang melayani satu deret unit hunian. Bentuk denah ini memungkinkan cahaya dan penghawaan alamiah masuk ke dalam bangunan, selain itu harus disukung oleh orientasi dan pengaturan tata ruangnya.



C. *Tower Plan*

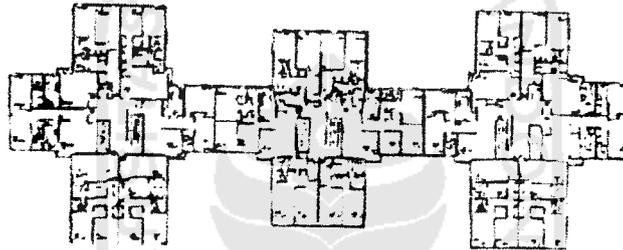
Karakteristik denahnya terdiri dari satu core pusat dengan unit-unit hunian apartemen mengelilinginya.

¹⁵ *ibid.*



D. Cross Plan

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



1.2.7 Menurut Sistem Penggunaan Lantai¹⁶

- *Simplex* : satu unit hunian keluarga dilayani dalam satu lantai
- *Duplex* : satu unit hunian keluarga dilayani dalam dua lantai
- *Triplex* : satu unit hunian keluarga dilayani dalam tiga lantai

1.3 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Meningkatnya kebutuhan rumah, terbatasnya lahan serta tingginya nilai lahan (dalam jumlah besar) menjadi fenomena yang umum terjadi hampir diseluruh kota-kota besar di Indonesia. Rumah merupakan *home base*, pangkalan bagi manusia dimana semua kegiatan dalam kehidupan manusia bermula dan berakhir.¹⁷

Semakin pesatnya pertumbuhan akan perumahan di Jogjakarta maka secara tidak langsung akan menimbulkan permasalahan yang khusus tentang

¹⁶ Alfetta Octaviani, TA UII 2002

¹⁷ Martina Affriany, TA UII 2004/2005

penanganan dan penataan pemukiman ditinjau dari keterbatasan lahan, fasilitas infrastruktur, dan jumlah penduduk di Jogjakarta.

Apartemen yang dibangun akan mendorong pemerataan pembangunan, membantu memecahkan masalah lalu lintas dengan jarak tempuh penghuni apartemen menuju tempat kegiatan yang semakin dekat untuk dicapai. Selain itu pembangunan apartemen secara tidak langsung dapat meningkatkan taraf hidup penghuni apartemen dan masyarakat sekitarnya, setidaknya bagi para penghuni yang semula mempunyai tempat tinggal di luar Jogjakarta dapat mengurangi biaya transport setiap harinya.¹⁸

Sebagian besar penduduk Jogjakarta adalah penduduk pendatang yang mempunyai berbagai macam kegiatan mulai dari pendidikan, perdagangan, industri, dan lain-lain. Pembangunan apartemen ini sebagai alternatif pemecahan masalah tempat tinggal yang dibutuhkan oleh penduduk Jogjakarta. Pada apartemen ini akan dirancang ruang dalam dan ruang luar yang nyaman agar tercipta kontak sosial antar penghuninya.

1.3.1 Kondisi Umum Jogjakarta

Wilayah propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta terdiri dari 4 kabupaten dan 1 kotamadya dengan 78 kecamatan dan 438 kelurahan/desa. Sebagian besar wilayah Jogjakarta terletak pada ketinggian antara 100m - 499m dari permukaan laut tercatat sebesar 63,18%, ketinggian kurang dari 100m sebesar 31,56%, ketinggian antara 500m – 999m sebesar 4,79% dan ketinggian di atas 1000m sebesar 0,47%. Jogjakarta terletak antara 7°.33' - 8°.12' Lintang Selatan dan 110°.00' - 110°.50' Bujur Timur. Luas wilayah propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 km² dengan batas-batas administratif yaitu¹⁹

- Sebelah selatan : berbatasan dengan Samudera Indonesia
- Sebelah tenggara : berbatasan dengan Kabupaten Wonogiri
- Sebelah barat : berbatasan dengan Kabupaten Purworejo
- Sebelah barat laut : berbatasan dengan Kabupaten Magelang

¹⁸ Novan Argunanto, TA UII 1997

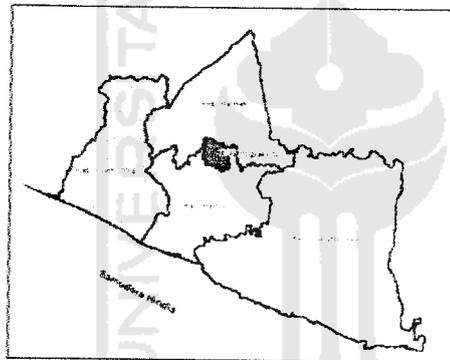
¹⁹ BPS Prop. DIJ, D.I.Jogjakarta Dalam Angka 2003



- Sebelah timur laut : berbatasan dengan Kabupaten Klaten

Jogjakarta dikenal sebagai kota pelajar, kota budaya, kota pariwisata, dan lain-lain. Perkembangan penduduk Jogjakarta sangat tinggi sehingga banyak mengalami permasalahan terutama menyangkut masalah penataan ruang, dimana bentuk-bentuk ruang di dalamnya diarahkan sehingga dapat menjadi suatu kawasan utuh yang saling menunjang. Strategi intensifikasi dan optimasi guna lahan terutama di kota-kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi sudah sangat diperlukan.²⁰

Perencanaan dan perancangan bangunan apartemen menjadi salah satu alternatif untuk mengatasi masalah tersebut di atas. Dalam perkembangannya, perencanaan dan perancangan apartemen sudah diperlukan di Jogjakarta.



Gambar 1.3.1
Peta Daerah Istiwewa Jogjakarta
Sumber: Atlas

Kabupaten/kota Regency/city	Perkotaan/urban	Perdesaan/rural	Jumlah
Kulon progo	76,998	371,093	448,091
Bantul	555,74	234,005	789,745
Gunungkidul	37,041	714,382	751,423
Slleman	695,062	179,733	874,795
Jogjakarta	510,914	-	510,914
DI Jogjakarta	1,875,755	1,499,213	3,374,968

²⁰ A. Nasir, TA UII 1997





Tabel 1.3.1

Jumlah Penduduk Propinsi DIJ Akhir Tahun 2002

Sumber: Badan Pusat Statistik Prop. DIJ

1.3.2 Tinjauan Apartemen di Jogjakarta

Maraknya pembangunan apartemen di Jakarta memberikan gambaran mulai perlunya pembangunan apartemen dalam perkembangan kota-kota lain yang sedang berkembang menjadi kota yang besar dan mempunyai masalah yang sama yaitu keterbatasan lahan dan harga tanah yang semakin mahal.

Walaupun Jogjakarta masih termasuk kriteria kota sedang tetapi pembangunan apartemen sudah mulai muncul yaitu Apartemen Sejahtera.

Apartemen ini berada di kawasan Demangan Baru, Sleman, Jogjakarta, dengan ketinggian 8 lantai dan 1 lantai semi basement dengan 72 tipe dua kamar tidur, 48 tipe tiga kamar tidur dan 10 tipe penthouse. Di dalam apartemen ini terdapat fasilitas-fasilitas seperti kolam renang, sauna, kebugaran, ruang rapat, perkantoran, kakatua's kafe, restoran, minimarket, pool kafe, live musik dan karaoke.



Gambar 1.3.2

Apartemen Sejahtera

Sumber: Dokumentasi Pribadi

Pembangunan apartemen ini menandakan mulai maraknya kebutuhan apartemen di Jogjakarta walaupun skalanya masih relatif kecil. Tetapi hal ini menjadikan Jogjakarta sebagai prioritas perkembangan apartemen di Indonesia





dan Jogjakarta akan diproyeksikan menjadi kota yang berkembang sangat pesat.²¹

1.4 TINJAUAN LOKASI

1.4.1 Tinjauan Kabupaten Sleman Sebagai Lokasi Apartemen

Kabupaten Sleman merupakan Daerah Tingkat II (Dati II) yang mempunyai perkembangan yang pesat. Dalam wilayah ini banyak terdapat sarana pendidikan mulai dari play group sampai ke perguruan tinggi baik negeri maupun swasta seperti UGM, UII, UPN Veteran, Amikom, STIE YKPN, AA YKPN, Univ. Sanata Dharma, UNY, dan lain-lain. Selain itu terdapat pula sarana perdagangan yang mulai berkembang mulai dari kios, toko, ruko, swalayan, toserba, dan lain-lain serta sarana perkantoran. Hal ini membuat kebutuhan akan pemukiman menjadi semakin meningkat. Potensi ini menjadi pemacu untuk merencanakan dan merancang apartemen.

Perkembangan perumahan di Kabupaten Sleman sangat pesat mulai dari rumah sangat sederhana (RSS) hingga ke Real Estate. Tentu saja hal ini membuat harga tanah menjadi semakin mahal dan lahan menjadi semakin terbatas. Pembangunan apartemen ini menjadi salah satu alternatif pemecahan masalah tersebut.

Wilayah Kabupaten Sleman terbentang mulai 107°15'03" - 100°29'30" Bujur Timur dan 7°34'51" - 7°47'03" Lintang Selatan dengan ketinggian antara 100 – 2.500 m di atas permukaan air laut. Luas wilayah Kabupaten Sleman yaitu 574,82 km². Terdiri dari 17 kecamatan, 86 desa, dan 1.212 dusun dengan batas-batas administratif sebagai berikut²²

- Sebelah utara : berbatasan dengan Kabupaten Boyolali
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Kota Jogjakarta
- Sebelah barat : berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo dan Kabupaten Magelang

²¹ Novan Argunanto, TA UII 1997

²² BPS Kab. Sleman, Kab. Sleman Dalam Angka 2003



- o Sebelah timur : berbatasan dengan Kabupaten Klaten

Perkembangan bisnis di Kabupaten Sleman juga meningkat pesat seperti perkantoran, perdagangan (rumah makan, kos-kosan, dan lain-lain), rekreasi, jasa telekomunikasi, dan lain-lain.



Gambar 1.4.1
Peta Kabupaten Sleman
Sumber: Atlas

1.4.2 Tinjauan Site

Dalam perencanaan apartemen, lokasi site terletak pada jalan Ring Road Utara, tepatnya site menghadap ke utara (bagian muka menghadap ke jalan Ring Road Utara – Condong Catur), yang termasuk dalam wilayah Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Jogjakarta. Secara geografis terletak pada $7^{\circ}45'42''$ LS - $110^{\circ}22'30''$ BT (7° LS - 110° BT).

Alasan pemilihan site:

- ❖ Site ini dekat sarana pendidikan, perdagangan, perkantoran
- ❖ Site terletak pada jalur arteri yang dapat memudahkan akses jalur sirkulasi baik dari Jogjakarta maupun luar Jogjakarta
- ❖ Site terletak di depan Polda DIJ sehingga dapat memberikan keamanan
- ❖ View dari dan keluar site baik (view ke arah Gunung Merapi)

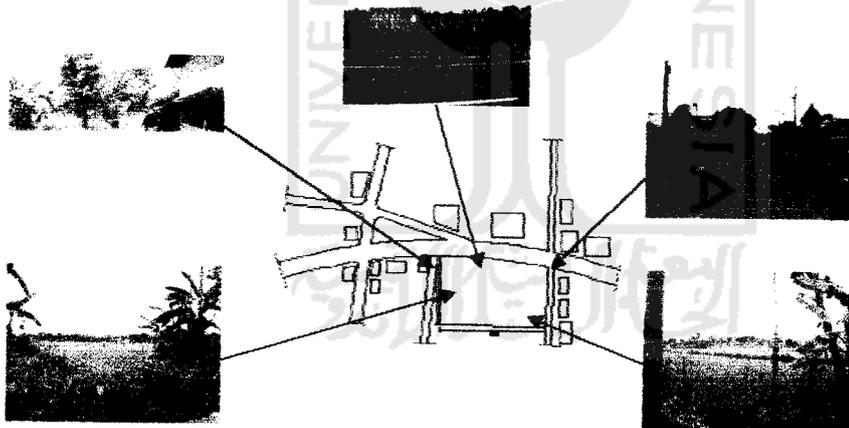


Batas-batas site:

- Sebelah utara: berbatasan dengan jalan Ring Road Utara dan kantor Polda DIJ
- Sebelah selatan: berbatasan dengan pemukiman penduduk dan area persawahan milik penduduk sekitarnya
- Sebelah barat: berbatasan dengan rumah makan Bungo Palo dan area persawahan
- Sebelah timur: berbatasan dengan pemukiman penduduk sekitar yang dipisahkan oleh jalan lingkungan dengan lebar jalan 3 meter

Site ini dulunya merupakan site untuk bangunan Bank BHS, tetapi karena mengalami krisis moneter pembangunan gedung ini dibatalkan.

Site ini sangat menarik, memiliki kontur yang rata dan kini difungsikan sebagai area persawahan yang dikelola oleh warga setempat.



Gambar 1.4.2

Peta lokasi site

Sumber: Dokumentasi pribadi

1.5 RUMUSAN PERMASALAHAN

1.5.1 Permasalahan Umum

Bagaimana mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan bangunan apartemen dengan penekanan pada arsitektur modern.

1.5.2 Permasalahan Khusus

- Bagaimana merancang penampilan bangunan apartemen sebagai area hunian dengan penekanan pada perancangan arsitektur modern.
- Bagaimana merancang tata ruang (ruang dalam dan ruang luar) yang nyaman agar dapat tercipta kontak sosial antar penghuni apartemen dengan penekanan pada perancangan arsitektur modern.

1.5.3 Tujuan dan Sasaran

➤ Tujuan

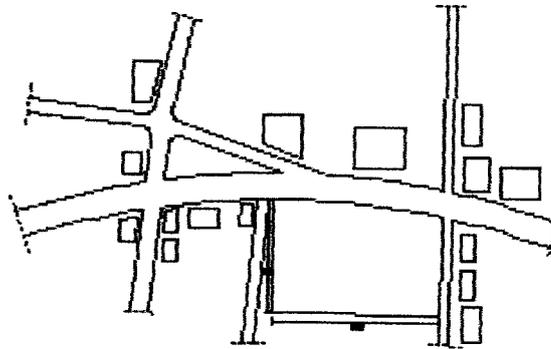
Merencanakan dan merancang bangunan apartemen sebagai area hunian dengan penekanan pada perancangan arsitektur modern sehingga dapat memberikan kebutuhan akan kenyamanan serta dapat menciptakan kontak sosial antar penghuni apartemen.

➤ Sasaran

- Mendapatkan penampilan bangunan apartemen dengan penekanan pada perancangan arsitektur modern.
- Menghasilkan konsep ruang dalam dan ruang luar pada bangunan apartemen yang dapat memberikan kebutuhan akan kenyamanan sehingga tercipta kontak sosial antar penghuni apartemen dengan penekanan pada perancangan arsitektur modern.

1.6 SPESIFIKASI UMUM PROYEK

Fungsi Bangunan	: Apartemen di Jogjakarta
Lokasi	: Jl. Ring Road Utara, Sleman, Jogjakarta
Luas Site	: 160m x 130m = ± 20.800m² (2,08 Ha)



1.6.1 Pengguna Bangunan

1) Penghuni apartemen

Penghuni dari apartemen ini adalah orang yang masih single maupun yang sudah berkeluarga.

2) Pengelola dan Karyawan

Pengelola dan karyawan apartemen ini yaitu pemilik, pengurus, pekerja pada apartemen. Para pengelola dan karyawan inilah yang akan mengurus operasional apartemen sehari-harinya, baik dari segi keamanan, kebersihan, service, dan lain-lain.

3) Umum

Umum yang dimaksud adalah masyarakat umum yang datang bertamu pada penghuni ataupun pengelola apartemen serta masyarakat yang menggunakan fasilitas-fasilitas apartemen.

1.6.2 Ruang Dalam Apartemen

1.6.2.1 Pola Sirkulasi Ruang²³

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 empat pola sirkulasi mendatar yaitu:

a. Pola sirkulasi langsung

²³ Martina Affriany, TA UII 2004/2005

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

b. Pola sirkulasi melintang 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.

1.6.2.2 Unit Hunian²⁴

Berdasarkan fungsi dan sifat dasar ruang pada unit hunian dapat dikelompokkan menjadi:

A. Area Hunian (*living area*), terdiri dari:

- ✓ Ruang tamu adalah tempat untuk menerima tamu tetapi dapat pula digunakan untuk perjamuan di rumah. Perletakan ruang ini berada di depan rumah yang berhubungan langsung dengan ruang luar karena sifat ruangnya publik atau umum.



Gambar 1.6.2.2.a

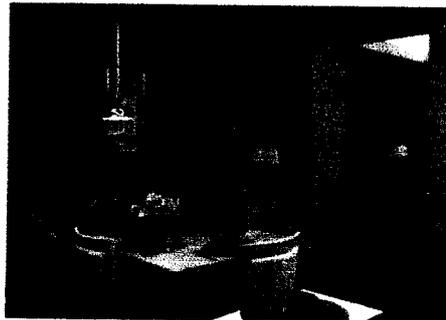
Ruang tamu Apartemen Setiabudi Jakarta

Sumber: www.apartemen.com

- ✓ Ruang makan adalah tempat makan bagi penghuni unit tersebut yang dilakukan setiap hari. Tata letak ruang ini diusahakan dekat

²⁴ Aifetta Octaviani, TA UII 2002

dengan dapur atau setidaknya ada kemudahan akses menuju ke ruang service tersebut. Ruang ini termasuk dalam zona semi privat.



Gambar 1.6.2.2.b

Ruang makan Apartemen Kuningan Jakarta

Sumber: www.apartemen.com

- ✓ Ruang keluarga adalah ruang dimana seluruh keluarga dapat berkumpul dan bersantai sambil menonton TV, mendengarkan musik, dan lain-lain.
- B. Area Peristirahatan (*sleeping area*), terdiri dari:
- ✓ Kamar tidur adalah tempat peristirahatan dalam sebuah unit hunian. Macam dan bentuk kamar tidur bermacam-macam seperti: kamar tidur utama, kamar tidur anak, kamar tidur tamu, dan kamar tidur untuk pembantu.

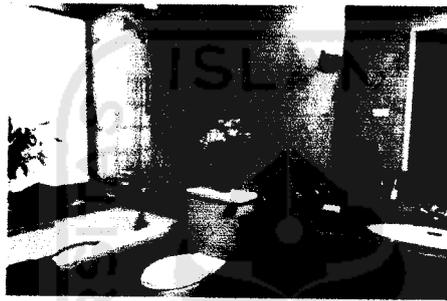


Gambar 1.6.2.2.c

Kamar tidur utama Apartemen Setiabudi Jakarta

Sumber: www.apartemen.com

- ✓ Kamar mandi, demi efisiensi dan sifatnya yang pribadi, letak kamar mandi berada di dalam masing-masing kamar tidur. Tetapi tidak menutup kemungkinan terdapat pula di luar kamar tidur yang dapat digunakan untuk umum.



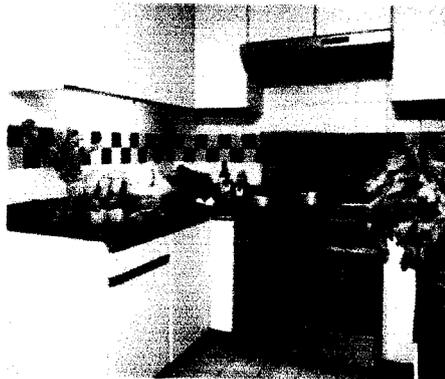
Gambar 1.6.2.2.d

Kamar mandi Apartemen Kuningan Jakarta

Sumber: www.apartemen.com

C. Area Pelayanan, terdiri dari

- ✓ Ruang dapur





Gambar 1.6.2.2.e

Ruang dapur Apartemen Setiabudi Jakarta

Sumber: www.apartemen.com

- ✓ Ruang penyimpanan dapat berupa gudang untuk unit hunian yang cukup besar atau lemari penyimpanan untuk unit hunian yang kecil.

1.6.2.3 Ruang Bersama²⁵

Ruang-ruang bersama ini dapat digunakan sebagai ruang untuk saling berinteraksi antar penghuni. Pada ruang-ruang ini akan terjadi kontak sosial antar penghuni.

- 1). Lobi utama adalah ruang sirkulasi dan penerima baik penghuni dan tamu untuk menuju ke unit hunian atau ruang lain yang dikehendaki. Di dalam lobi ini terdapat ruang pemberi informasi, keamanan, ruang tunggu kedatangan lift.



Gambar 1.6.2.3

Lobby Apartemen Setiabudi Jakarta

Sumber: www.apartemen.com

- 2). Area bersama adalah ruang yang dipakai untuk bisa saling berinteraksi antar penghuni. Ruang ini juga berfungsi sebagai ruang tunggu yang cukup luas.
- 3). Ruang duduk yang terletak di sepanjang koridor diantara setiap unit hunian.

²⁵ Martina Affriany, TA UII 2004/2005



1.6.3 Ruang Luar Apartemen

1.6.3.1 Elemen-elemen Ruang Luar²⁶

- Elemen lunak terdiri dari pepohonan, rumput, dan air. Elemen ini sangat penting dalam pengelolaan taman pada lingkungan alam. Elemen ini dapat berfungsi pula sebagai peneduh, pengarah, penghalang.
- Elemen keras terdiri dari batu, dinding, pagar, sebagai pembatas lingkungan alam dan juga sebagai penunjang keindahan pada pengolahan taman.
- Elemen penunjang seperti street furniture, lampu taman, tempat sampah, area bermain.

1.6.3.2 Tata Vegetasi²⁷

Vegetasi adalah salah satu komponen dari landscape yang bersifat organis. Vegetasi merupakan elemen landscape yang bersifat lunak, melengkapi elemen lain yang bersifat keras seperti permukaan tanah dan bangunan. Sifat lunak ini banyak dimanfaatkan untuk memperlunak dan mempercantik lingkungan binaan yang dibuat.

Penataan vegetasi dalam perancangan arsitektur dapat berfungsi sebagai berikut:

- a). Elemen lingkungan: vegetasi dapat mengatur kualitas udara, air, dan mencegah erosi.
- b). Elemen visual menjadikan vegetasi sebagai *point of interest* dan komponen penghubung.
- c). Elemen structural:
 - Mengatur dan mengarahkan pandangan, menutup pandangan yang tidak diinginkan, menonjolkan obyek tertentu serta membuat view sekuensial

²⁶ Alfetta Octaviani, TA UII 2002

²⁷ Alfetta Octaviani, TA UII 2002





- Menciptakan ruang dengan membentuk dinding, lantai, dan atap
- Mempengaruhi pergerakan untuk mengatur lalu lintas pedestrian maupun kendaraan bermotor dan menciptakan pengalaman sekuensial tertentu

1.6.3.3 Pencapaian ke Tapak (Jalan Masuk)²⁸

Jalan masuk yang dimaksud dibedakan menjadi:

a). jalan masuk kendaraan

Jalan masuk apartemen dengan memakai kendaraan menuju entrance ataupun area parkir.

b). jalan masuk setapak

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

c). 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.

d). jalan penghubung lobi utama menuju tempat lain selain unit hunian.

1.6.3.4 Pengolahan Ruang Terbuka²⁹

A. Ruang terbuka untuk kenyamanan

Penggunaan macam-macam vegetasi sebagai penghalang terhadap kebisingan dan visual, sebagai penunjuk, pengarah, memberikan suasana yang segar dan sejuk.

B. Ruang terbuka servis

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

1). Ruang komersil seperti minimarket, restoran, sauna, kafe, karaoke, ruang ini menjadi ruang publik atau umum yang dapat digunakan oleh penghuni, pengelola dan karyawan, tamu, ataupun masyarakat umum

²⁸ Martina Affriany, TA UII 2004/2005

²⁹ Ibid.



yang memerlukan. Ruang ini dapat dicapai tanpa ataupun melalui lobi utama.

- 2). Kesehatan seperti klinik dan apotek, merupakan ruang kesehatan yang diperlukan dan menjadi standar dalam perencanaan suatu hunian.
- 3). Komunikasi seperti wartel dan kantor pos, merupakan ruang semi publik.
- 4). Ruang olahraga dan rekreasi seperti kolam renang, health centre, lapangan tennis, merupakan ruang publik yang menjadi fasilitas dari apartemen.
- 5). Ruang sosialisasi seperti ruang rapat, serbaguna.
- 6). Area parkir merupakan ruang publik, namun pada perencanaannya telah memisahkan penggunaannya yaitu area parkir khusus penghuni, pengelola dan karyawan, pengguna fasilitas apartemen.

1.6.4 Kontak Sosial Dalam Apartemen

1.6.4.1 Pengertian Kontak Sosial

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

Kontak sosial merupakan bentuk komunikasi yang lebih nyata secara fisik. Kalangan menengah ke atas yang digambarkan mempunyai sifat individualis yang tinggi tetap memerlukan suatu bentuk hubungan dengan orang lain walaupun dengan kondisi yang formal.

Kontak sosial dapat digambarkan dengan orang yang sedang melakukan *jabat tangan*.

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

Ruang bersama diperlukan dalam sebuah hunian sebagai tempat mengadakan kontak sosial baik antar penghuni, tamu, maupun dengan pengguna fasilitas komersial sebagai sesama kalangan menengah ke atas yang tinggal di perkotaan.³⁰

1.6.4.2 Kualitas Interaksi-Interaksi Dalam Ruang³¹

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

A. Skala bangunan

Skala bangunan bertitik tolak pada bagaimana cara memandang besarnya unsur sebuah bangunan atau ruang secara relatif terhadap bentuk-bentuk di sekitarnya untuk menciptakan adanya kontak sosial. Misalnya besaran ruang untuk massa 2 orang bersifat akrab, 20 orang bersifat normal, dan lebih dari 100 bersifat massal.

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

- ✓ Skala umum adalah ukuran relatif sebuah bangunan terhadap bentuk-bentuk lain di dalam lingkungannya.
- ✓ Skala manusia adalah ukuran relatif sebuah unsur bangunan atau ruang terhadap dimensi dan proporsi tubuh manusia.

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

³⁰ Ibid.

³¹ Ibid.



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. Bentukan ruang

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

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

1.7 PENDEKATAN ARSITEKTUR

Arsitektur Modern³²

Eropa pada abad ke-18 sedang menekuni arsitektur klasik yang menghidupkan kembali warisan klasik (Yunani-Romawi) karena Arsitektur barok yang berlebihan telah menunjukkan keletihannya. Kajian arkeologi dan arsitektural puing Romawi dan Yunani mendapat tempat penting terutama setelah penggalian kota Pompeii dan Herculaneum yang relatif utuh. Namun pada era pencerahan arsitektur neoklasik tidak lagi dapat menjadi acuan, apalagi arsitektur gothic yang diasosiasikan dengan tradisi keagamaan Kristen yang saat itu sedang disingkiri. Di lingkungan akademi Perancis (Academie Royale d'architecture, kemudian menjadi Ecole des Beaux-Arts, sesudah revolusi Perancis) dilakukan upaya keras untuk merasionalkan warisan klasik sehingga menjadi semacam rumusan

³² Tri Yogo Pamungkas, TA UII 2003



ilmiah. Dalam semangat penalaran Descartes wacana arsitektur yang terbentuk dalam akademi berdasarkan pada prinsip bahwa:

1. Segala sesuatu didasarkan pada rasio
2. Matematika menjanjikan kepastian
3. Geometri adalah dasar semua keindahan

Rasionalisme ini menempuh 2 jalur yaitu rasionalisme bentuk dan rasionalisme struktur.

□ Rasionalisasi Bentuk

Salah satu pelopor rasionalisasi bentuk adalah Etienne-Louis BOULEE (1728-1799) dan Claude-Nicolas LEDOUX (1736-1806), Boulee meyakini bahwa keindahan berakar pada keteraturan geometri ketimbang karena mewarisi arsitektur klasik. Keteraturan ini terbentuk oleh simetri, dan kontras antar bentuk-bentuk dasar seperti silinder, kerucut, bola, dan kubus. Obsesi Boulee terhadap komposisi bentuk-bentuk yang agung, tegas, dan lugas ini menjadikannya terus merancang bangunan-bangunan raksasa yang diluar jangkauan teknologi waktu itu. Komposisi dengan idiom klasik disusun secara bebas dengan menggunakan bentuk-bentuk geometris sebagai unit-unit elementernya. Karyanya yang paling terkenal adalah 65 gerbang tol (*barriere*) masuk kota Paris.

Bagi Ledoux keteraturan geometris bukan hanya cerminan dan rasionalitas komposisi bentuk tapi juga ketertiban tatanan sosial, prinsip ini tercermin dalam rancangannya untuk kompleks perumahan dan industri garam, *le saline de chaux*. Pada kompleks ini bentuk geometris lingkaran dengan rumah direksi dan pabrik di tengah, rumah buruh dan fasilitas umum sepanjang tepi lingkaran menjadi alat yang sistematis untuk menata bangunan sehingga memungkinkan sistem kontrol dan sistem pelayanan berjalan dengan baik.



□ **Rasionalisasi Struktural**

Rasionalisasi struktural dirumuskan dengan baik oleh seorang padri Jesuit, abbe marc Antoine LAUGIER (1713-1769) dalam tulisannya "Esai tentang Arsitektur". Bagi Laugier harus ditemukan dasar-dasar esensial arsitektur yang baik dan bukan hanya berasal dari tradisi serta kebiasaan semata. Dan bangunan yang dekat dengan alam adalah gubuk asal yang pertama kali dibuat oleh manusia, rumah adam dari surga. Rumusan Laugier ini diterapkan dengan baik oleh Jacques-Germain SOUFFLOT dalam merancang pantheon, susunan batu yang membentuk bangunan ini diikat dengan tulangan-tulangan baja sehingga dapat mereduksi dimensi konstruksi.

□ **Arsitektur dan Revolusi Perancis**

Tipe-tipe fungsional baru mendominasi kota sebagai monumen-monumen penanda supremasi kelas pengusaha. Meskipun masih bersifat elitis era ini memberi peluang bagi arsitektur untuk menjadi perhatian dan milik siapa saja bukan hanya pendeta dan baginda. Menurut Jean Nicholas Louis DURAND (1760-1834), arsitektur yang baik memenuhi 2 syarat yaitu kesesuaian dan ekonomi, berarti mendapatkan efek yang paling agung dengan jumlah dana yang terbatas. Menurut Durand, bangunan yang paling ekonomis adalah yang memiliki simetri, keteraturan, dan kesederhanaan, kualitas yang memang sejalan dengan arsitektur klasik. Kesesuaian didefinisikan sebagai keawetan, kesesuaian dan kondisi yang sehat. Dalam pandangannya, "Keindahan akan tampil secara alami ketika seseorang dapat memberi perhatian penuh pada disposisi,...keindahan akan hilang jika orang hanya memberi perhatian pada dekorasi arsitektural". Durand berhasil mendudukkan prinsip bahwa efisiensi tidaklah berlawanan dengan penampilan bentuk yang impresif.

□ **Arsitektur dan Industri**

Produksi baja adalah anak kandung revolusi industri. Baja menjadi bahan utama bangunan adalah fenomena baru yang perlu dirumuskan perannya dalam arsitektur. Baja adalah keajaiban teknologi yang mulai menampakkan kesaktiannya pada ekspo internasional, baja pada mulanya memang bukan wakil dari keunggulan rasio dan keagungan rasa tapi ujung tombak teknologi dan industri yang membanggakan.

Sebagai contoh Crystal Palace, aula pameran yang memanjang bak lorong gereja dengan panjang sekitar setengah kilometer dengan konstruksi sepenuhnya baja. Contoh lain adalah Alexandra Gustave EIFFEL, membangun ke atas, insinyur konstruksi ini membangun menara sebagai landmark ekspo internasional.

□ **Teknologi dan Fabrikasi**

Dunia menyambut dengan baik penggunaan material yang baru terhadap dunia arsitektur dengan sigap memanfaatkan keunggulan teknologi. Belanda merumuskan estetika seni bentuk (plastik arts), Jerman mengupayakan integrasi industri dengan seni sementara Paris, Brussel dan Barcelona dengan romantis mencari ilham dari alam untuk sosok baru teknologi ini.

Melihat perkembangan Arsitektur, sejarah dari modern mengalami perubahan-perubahan untuk menuju ke modern yang terbagi menjadi beberapa bagian yaitu: primitive, tradisional, klasik barat, dan modern.³³

Dalam buku *Le grand atlas de l'architecture mondial* (Atlas besar arsitektur dunia) diterbitkan oleh *Encyclopedia Universalis Paris Perancis*, sejak jaman Renaissance perkembangan arsitektur sudah dimasukkan ke dalam jaman modern. Sebab masa ini telah menggunakan konsep baru dari Italy sejak abad XV yang disebut "modern", karena terjadi

³³ Nuraeny Triyana. M, TA UII 2004

percampuran antara Gothic dan gaya yang disebut Renaissance melanda Eropa hingga masa Neo Klasik.

Gejala arsitektur modern dimulai dari anti pengolahan bentuk lama dengan teknologi baru. Keindahan tidak lagi dikaitkan dengan dekorasi atau ornamentasi dan bagian-bagian bangunan. Awal arsitektur modern dimulai dari latar belakang revolusi industri di era pencerahan di negara Eropa dan Perancis pada awal abad 18. Pada zaman tersebut arsitektur berkembang menentang superioritas dan keunggulan arsitektur pada zaman pertengahan, menentang keindahan klasik (hand made) diganti oleh bentuk-bentuk pabrikan yang praktis dan indah sehingga criteria keindahan dalam arsitektur terpresentasikan adaptasi bentuk kepada fungsi. Arsitektur merupakan kesatuan arsitektur dan seniman.

Perkembangan dari arsitektur modern dari masa ke masa hanya dibedakan dari bentukan, fungsi serta jenis penggunaan teknologi yang berperan dalam suatu bangunan akibat temuan-temuan baru akan hal arsitektur.

Ciri-ciri umum arsitektur modern adalah semua sisi dalam kesatuan bentuk baik komposisi maupun tampilannya, elemen pembentuk baik itu jendela selalu menyatu dalam satu komposisi bangunan, kubistik/asimetri/structural.

1.8 Tinjauan Karya Arsitek

KEN YEANG



Fungsi bangunan di samping adalah Central Plaza. Bangunan ini berada di Jl. Sultan Ismail 34 Kuala Lumpur, Malaysia. Bangunan ini dirancang pada tahun 1992 dengan arsitek:

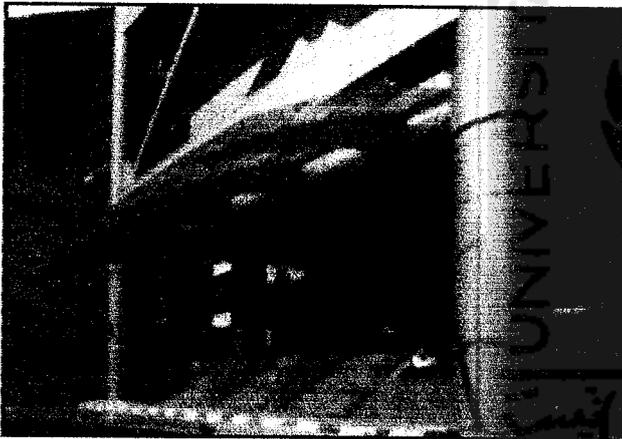
1. Ken Yeang Sdn.Bhd.
2. T.R. Hamzah

Luas site 2.982,5 m².

Total luas lantai bangunan 57.863 m².

Bangunan ini memenangkan award pada PAM Architecture Award 1997 dalam bidang commercial category.

Bentuk bangunan ini adalah tower segi empat dengan variasi penambahan yang berbentuk diagonal. Sebagai pengaku diberi bracing segitiga untuk mempertahankan struktur bangunan bertingkat tinggi dari angin.



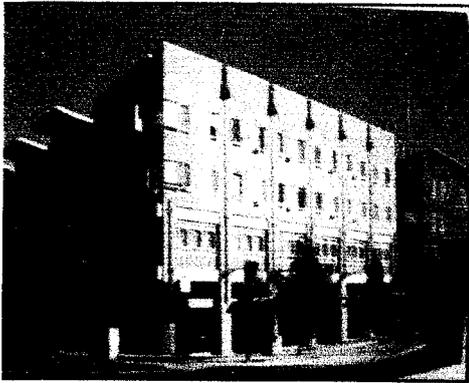
Entrance bangunan dibuat menjorok keluar sehingga memberikan kesan ramah pada bangunan.

Bentuk atap pada entrance dibuat dengan repetisi melengkung dan menjorok keluar sehingga dapat menaungi entrance.

Selain itu entrance dibuat lebih tinggi agar terdapat perbedaan antara ruang luar dan ruang dalam.

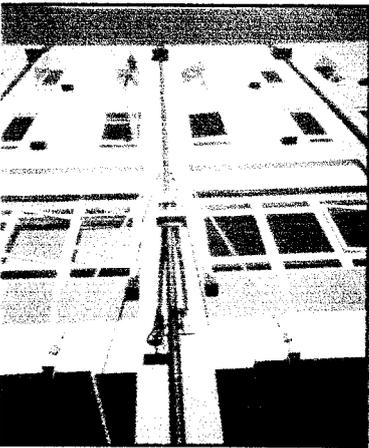


Pencapaian bangunan tersamar melewati taman.



DAVID BAKER & CROSBY HELMICH

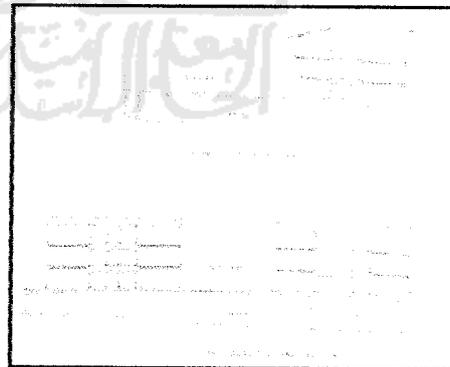
Bangunan ini adalah sebuah apartemen yang berada di Berkeley, California, USA. Apartemen ini dirancang pada tahun 1992 dan memenangkan award AIA National Honor Award for Architecture 1997. Arsitek yang merancang adalah David Baker dan Crosby Helmich. Luas site 2.023 m² Total luas lantai bangunan 6.600,75 m²



Bentuk bangunan ini simple dengan bukaan-bukaan yang langsung menghadap ke jalan.

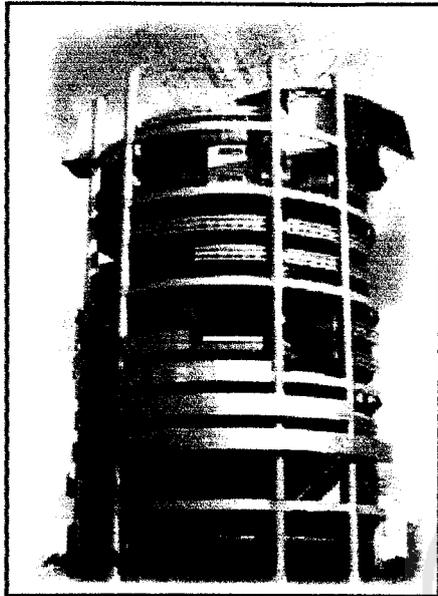


Bentuk minimalis dengan pemilihan warna cerah membuat bangunan ini terlihat menarik. Tampilan seperti ini merupakan tampilan bangunan dengan pendekatan pada arsitektur modern.



a lantai dasar digunakan untuk parkir dan retail untuk memwadhahi fasilitas komersial.

Massa yang dibuat vertikal mengesankan bangunan ini terlihat formal tetapi dengan adanya open space di antara bangunan dapat dijadikan sebagai sarana untuk melakukan kontak sosial.



KEN YEANG

Menara Mesiniaga

Lokasi bangunan ini berada di Subang Jaya, Selangor, Malaysia yang merupakan daerah beriklim tropis.

Fungsi bangunan ini adalah kantor bagi perusahaan elektronik dan industri mesin (IBM Malaysia agency).

Ken yeang menginginkan bangunan ini sebagai bangunan yang memiliki efisiensi energi yang tinggi dalam operasional bangunan sekaligus cocok untuk iklim daerah tropis.

Desain yang paling menonjol adalah tanaman yang dimasukkan ke dalam fasade bangunan dimulai dari gundukan tanaman ke dalam fasade bangunan dimulai dari gundukan tanah setinggi lantai tiga dan memutar keatas sepanjang kulit bangunan sampai pada cerukan bangunan yang paling atas.

Bukaan kaca hanya dipakai pada fasade utara dan selatan untuk mencukupi cahaya dan penerangan. Semua area jendela pada fasade bagian barat dan timur memiliki sirip-sirip eksternal yang terbuat dari alumunium yang berfungsi sebagai shading.

Teras atap dinaungi oleh kerangka baja dan alumunium shading dan filter cahaya ini berada diatas kolam renang dan gymnasium (juga menyediakan tempat bagi penambahan solar cell)