

BAB IV

ANALISA PERMASALAHAN

4.1 Analisa Kebutuhan

Berdasarkan data pertumbuhan penduduk yang memperkirakan pada tahun 2010 penduduk kota Yogyakarta akan mencapai jumlah sebanyak 412.000 jiwa lebih, maka kebutuhan jumlah hunianpun akan bertambah besar. Sementara itu ketersediaan lahan dan peraturan yang mulai terbatas dan membatasi pembangunan di pusat kota sehingga kecenderungan pembangunan akan berada jauh dari pusat kota.

Begitu juga pembangunan gedung-gedung perkantoran yang memiliki kepentingan untuk berada tidak jauh dari pusat kota menjadi terbatas jumlahnya. Dengan standar terkecil saja jumlah pegawai kantor yang diperkirakan berjumlah 20.600 jiwa akan membutuhkan ruang kantor sebanyak 100.940 m².

Sehingga salah satu solusinya adalah pembangunan sebuah kantor sewa dan hunian yang terintegrasi dan memiliki pola pembangunan vertikal yang bisa mengakomodir kebutuhan untuk bekerja dari rumah.

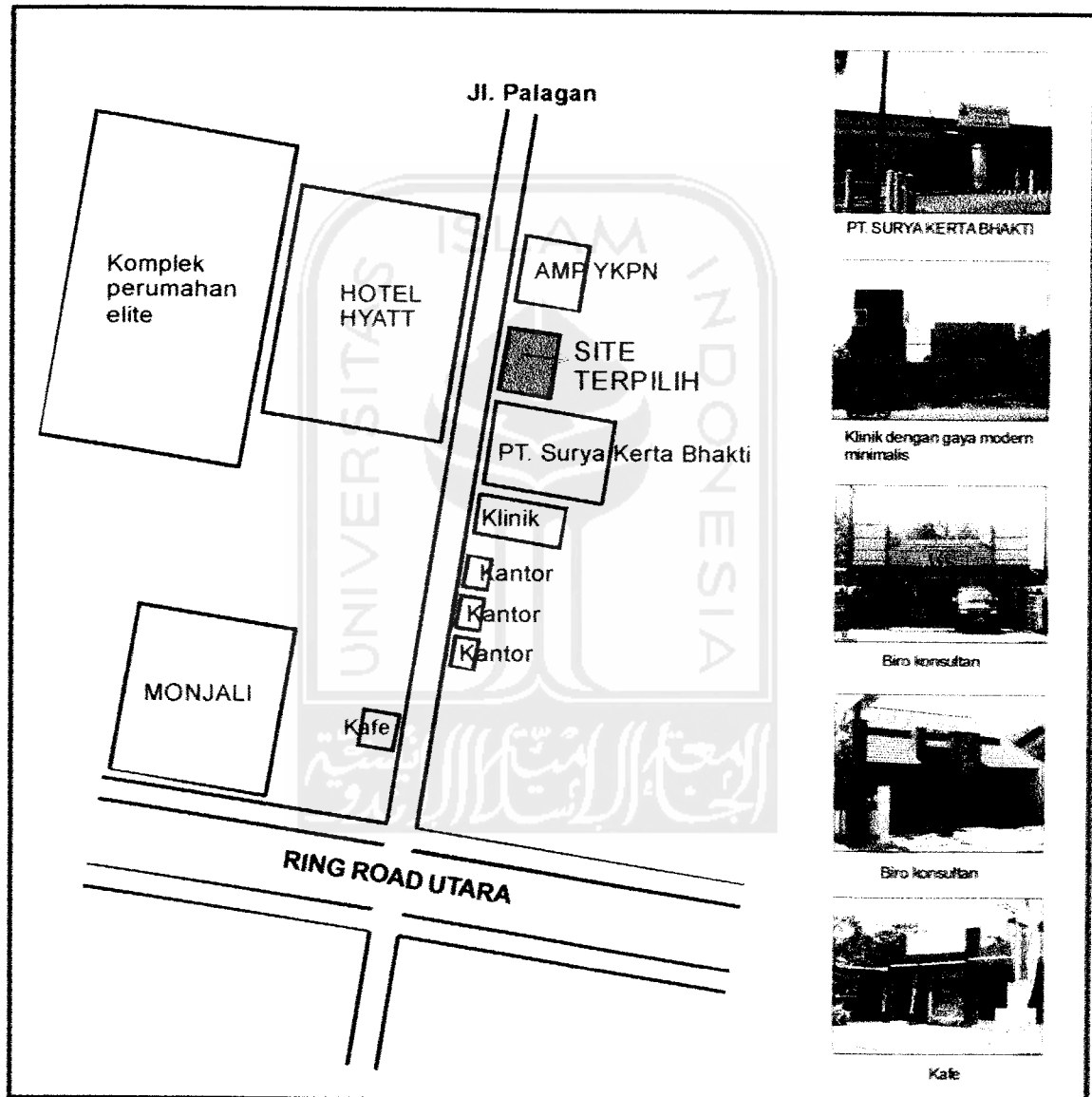
Konsep *home office* pada apartemen tadi mendukung fungsi kantor sewa yang terintegrasi dengannya. Sehingga sasaran dari apartemen itu sendiri adalah menengah keatas sebagai sebuah tempat tinggal yang sekaligus bisa digunakan sebagai tempat bekerja selain sebagai sebuah lahan investasi.

Sebagai sebuah hunian dan kantor modern yang berada tidak jauh dari pusat kota, ada beberapa kriteria yang harus dimiliki oleh bangunan ini. Kriteria tersebut antara lain;

- Selama-lamanya 30 menit harus bisa mencapai pusat-pusat kegiatan pelayanan yang lebih luas.
- Mempunyai aksesibilitas ke transportasi umum.³⁵

4.2 Analisa Site

4.2.1 Kondisi existing site



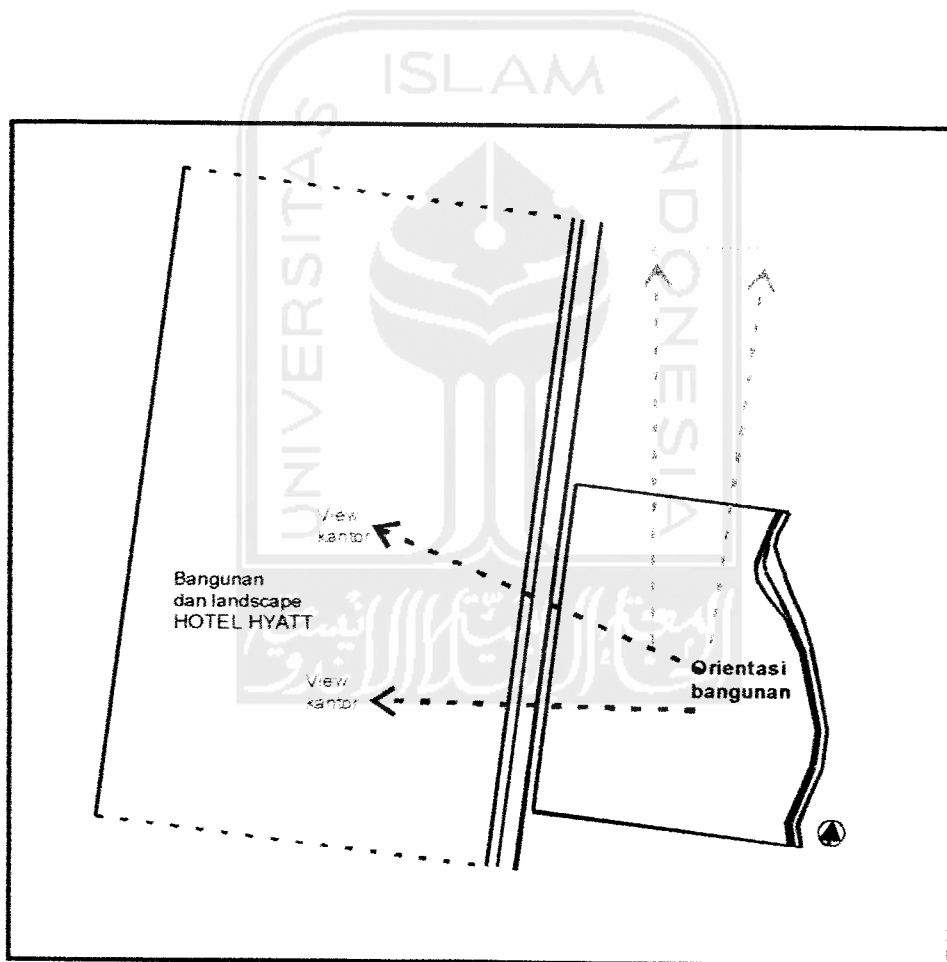
Gambar 10 analisa site - lokasi site

(Sumber : analisa)

³⁵ Dirjen Cipta Karya, *Kriteria Lokasi Apartemen*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, 1980

Luas site ± 2.5 Ha dengan potensi site terpilih antara lain;

- Akses yang mudah ke site maupun ke pusat-pusat kegiatan pelayanan dan pusat kota.
- Jaringan utilitas yang memadai seperti; jaringan listrik, komunikasi, telepon, penerangan, riol kota, transportasi umum, dan lain-lain.
- Nilai ekonomi yang tinggi karena lokasi yang strategis serta dekat dengan beberapa fasilitas umum yang eksklusif yaitu hotel, real estate, restoran, kampus dan beberapa kafe.

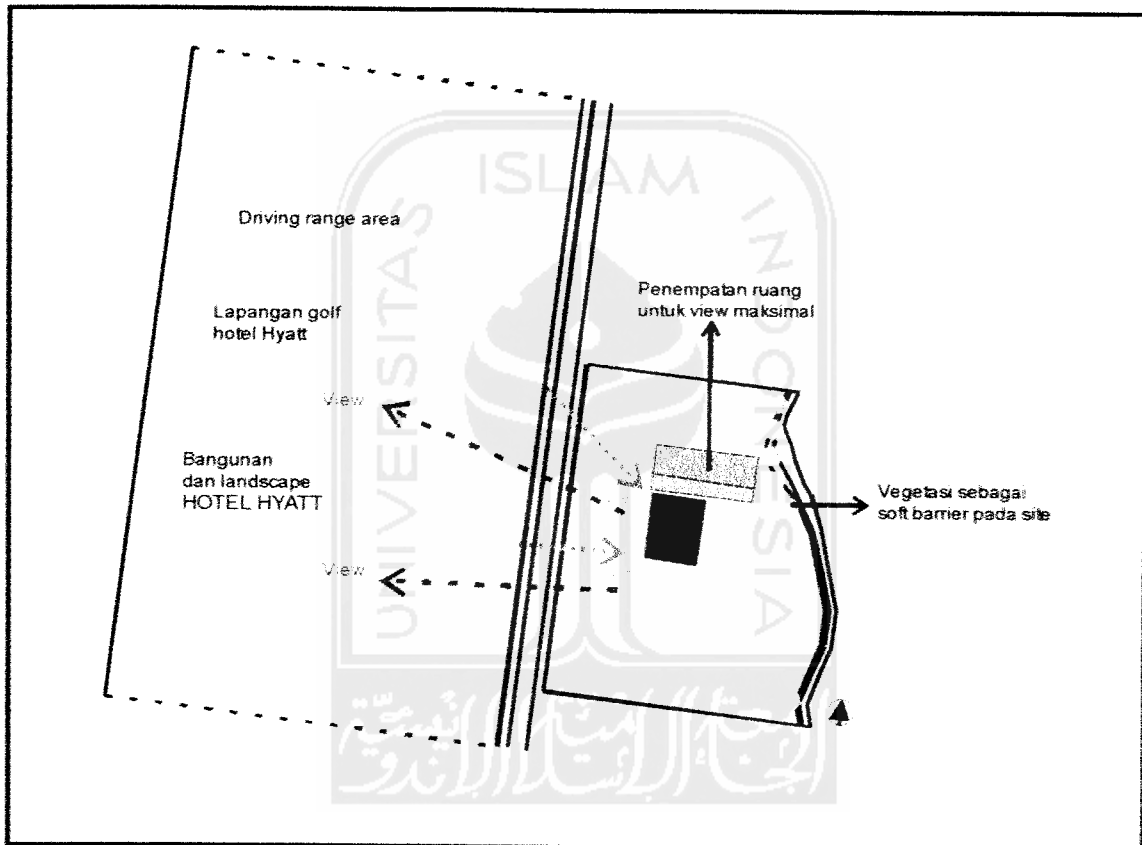


Gambar 11 analisa site – view dan orientasi site

(Sumber : analisa)

Karena site berada tepat di depan Hotel Hyatt yang memiliki potensial view karena penataan landscapenya yang baik sehingga orientasi bangunan dapat mengarah pada kawasan Hotel Hyatt untuk mendapatkan view yang bagus dan menarik.

Untuk mendapatkan view optimal dengan arah yang dikehendaki serta sirkulasi udara dan pencahayaan yang memadai, maka bentuk bangunan yang baik adalah dengan *open corridor plan*.



Gambar 12 analisa site – view dan orientasi bangunan

(Sumber : analisa)

4.2.2 Analisa Sirkulasi

Main entrance pada site diletakkan pada posisi jalan utama yaitu jalan Palagan tentara pelajar, sedangkan side entrance diletakkan pada jalan Damai. main entrance di jalan utama akan berfungsi sebagai pintu masuk bagi pengguna bangunan sedang pintu masuk samping berfungsi untuk tempat masuk kendaraan service dan untuk evakuasi terhadap kemungkinan bahaya yang mengancam keselamatan bangunan dan pengguna bangunan.

Sirkulasi dipengaruhi oleh zoning pada ruang yang meliputi tata ruang luar dan dalam, yang dipengaruhi oleh pola kegiatan yang terjadi. Berdasarkan kelompok kegiatan terdapat beberapa zoning yaitu; area hunian, area perkantoran, area refreshing dan area service.

Pola dan bentuk sirkulasi yang ada harus dapat menciptakan kejelasan, kelancaran dan kenyamanan baik didalam maupun diluar ruangan. Dapat juga dilihat dari pola kegiatan yang ada dengan pertimbangan;

- Sirkulasi harus menciptakan nilai strategis yang sama terhadap ruang.
- Kemudahan pencapaian kesegala arah.
- Sirkulasi harus bisa mendukung kenyamanan ruang.

4.3 Analisa Bangunan

Berdasarkan luas wilayah Yogyakarta dan peraturan pemerintah yang ada, maka tipe bangunan yang akan diterapkan adalah;

1. *Medium rise building*, dengan jumlah lantai 6-9 lantai
2. Efisiensi energi dengan pencahayaan dan penghawaan alami pada bagian-bagian publik.
3. Bangunan dengan tipe desain minimalis modern sesuai dengan trend desain saat ini serta konsep *smart building*.

4. Merespon analisis site untuk menentukan orientasi bangunan sehingga diperoleh kenyamanan penghawaan dan pencahayaan alami yang diharapkan.
5. Bangunan apartemen merupakan apartemen milik perseorangan.
6. Bangunan kantor sewa merupakan *speculative office building* dengan lay out ruang dengan konsep *open plan office system*.

Untuk apartemen yang membidik pasar *middle class* dan *high class*, memiliki spesifikasi;

- Tipe menengah dengan luas antara 60-90 m² dengan masing-masing unit 1-2 kamar tidur.
- Untuk tipe *suite* dengan luas 120 m² dan *penthouse* dengan luas 250 m².

4.3.1 Analisa Pola Massa dan Penampilan

Pendekatan pola massa bangunan didasarkan pada kondisi site secara estetis dan ekonomis. Secara estetis berarti bangunan tersebut harus mudah terlihat dan tertangkap oleh mata ketika dilewati agar menjadi sebuah daya tarik tersendiri. Oleh karena itu bentuk ataupun fasad dan penampilan bangunan menjadi penting, sehingga merespon trend desain bangunan saat ini juga menjadi pertimbangan sebagai sebuah bangunan komersial.

Alternatif pengolahan massa bangunan antara lain;

1. Pola memusat, menghasilkan bentuk massa yang menonjol dan berkarakter monumental dan membutuhkan tapak yang cukup luas.
2. Pola linier, menghasilkan pola massa memanjang, pengembangan terarah dan membutuhkan tapak yang cukup luas.

3. Pola grid, menghasilkan pola massa yang teratur dan memungkinkan pola pengembangan dengan mengikuti pola yang ada.
4. Pola radial, menghasilkan pola massa yang dinamis dan pengembangan dengan membentuk massa yang sama disekitar massa utama.

Berdasarkan pertimbangan bentuk site yang linier dan pertimbangan estetis *eye catching*, maka pola linier dan grid dipilih untuk menghasilkan pola bentukan massa yang teratur dan terarah. Efisiensi ruang dan massa menjadi pertimbangan juga dalam segi ekonomisnya.

Bentuk-bentuk geometris yang disusun dari komposisi dinamis berbagai elemen dan komponen dengan mengikutsertakan unsur lansekap sebagai pengikatnya menjadi salah satu gaya perancangan modern saat ini.



Permainan bidang-bidang geometris yang tegas pada bangunan

Gambar 13 Hotel Villa The Bale

(Sumber : Karya IAI 2005)



Permainan lansekap dengan elemen-elemen pendukung berupa air, vegetasi, lampu dan elemen arsitektur lainnya.

Gambar 14 Hotel Villa The Bale

(Sumber : Karya IAI 2005)



Permainan bidang-bidang pada dinding dikombinasi dengan penggunaan material kaca menambah kesan modern.

Gambar 15 Burda institute- Richard Meier

(Sumber : Archscape.com)



4.3.2 Analisa Pendekatan Besaran Ruang

Kebutuhan besaran ruang diambil berdasarkan pada kebutuhan akan fasilitas apartemen dan kantor sewa di Yogyakarta. Sehingga diperoleh besaran ruang;

- Ruang Pengelola

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang tunggu	2		20 m ²	20 m ²	40 m ²
2	Pantry	2				18 m ²
3	Gudang	2				18 m ²
4	Ruang rapat	1	10 org	2.5 m ² /org	10 x 2.5	25 m ²
5	Ruang kep. Admnstrasi	1	1 org	13 m ² /org	13	13 m ²
6	Ruang staff admnstrasi	1	4 org	6-8 m ² /org	4 x 6	24 m ²
7	Ruang kep. Operasional	1	1 org	13 m ² /org	13	13 m ²
8	Ruang staff operasional	1	4 org	6-8 m ² /org	4 x 6	24 m ²
9	Ruang kep. Marketing	1	1 org	13 m ² /org	13	13 m ²
10	Ruang staff marketing	1	4 org	6-8 m ² /org	4 x 6	24 m ²
11	Ruang kep. Teknis	1	1 org	13 m ² /org	13	13 m ²
12	Ruang staff teknis	1	4 org	6-8 m ² /org	4 x 6	24 m ²
13	Ruang General Manager	1	1 org	30 m ² /org	30	30 m ²
14	Ruang Manager	1	1 org	20 m ² /org	20	20 m ²
15	Ruang sekretaris	1	1 org	10 m ² /org	10	10 m ²
Sub total+sirkulasi 20 %						372 m²

Tabel 1. pendekatan besaran ruang pengelola
(Sumber : analisa)

- Kafe

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang kafe	1	20	2 m ² /org	20 x 2	40 m ²
2	Pantry	1		21.5% luas	21.5% x 40	10 m ²
3	Tempat pelayanan	1		15% luas	15% x 40	6 m ²
4	Gudang	1		10% luas	10% x 40	4 m ²
Sub total+sirkulasi 30 %						80 m²

Tabel 2. pendekatan besaran ruang kafe
(Sumber : analisa)

- Restoran

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang makan	1	30 org	2 m ² /org	30 x 2	60 m ²
2	Dapur	1		40% luas	40% x 60	24 m ²
3	Tempat pelayanan	1		15% luas	15% x 60	9 m ²
4	Gudang	1		10% luas	10% x 60	6 m ²
5	Toilet wanita	1				
	WC		1 unit	2.16 m ² /unit	2.16	total :
	Wastafel		2 unit	0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
6	Toilet pria	1				
	WC		1 unit	2.16 m ² /unit	2.16	total :
	Wastafel		2 unit	0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
	Urinoir		2 unit	0.9 m ² /unit	2 x 0.9	
Sub total+sirkulasi 30 %						145 m²

Tabel 3. pendekatan besaran ruang restoran
(Sumber : analisa)

- Ruang Fitnes

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang fitness	1	20 org			100 m ²
2	Ruang aerobik	1	10 org	2 m ² /org	2 x 10	20 m ²
3	Ruang admnstrasi	1	5 org	6-8 m ² / org	5 x 6	30 m ²
4	Locker	1	20 locker	0.8-1 m ² / org	20 x 1	20 m ²
5	Toilet wanita	1				
	WC		2 unit	2.16 m ² /unit	2 x 2.16	total :
	Wastafel		2 unit	0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
6	Toilet pria	1				
	WC		2 unit	2.16 m ² /unit	2.16	total :
	Wastafel		2 unit	0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
Sub total+sirkulasi 30 %						240 m²

Tabel 4. pendekatan besaran ruang fitnes
(Sumber : analisa)

- Fasilitas Kesehatan

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang tunggu	1		30 m ²		30 m ²
2	Administrasi	1	2 org	6-8 m ² / org	2 x 8 m ²	16 m ²
3	R. dokter umum	1			25 m ²	25 m ²
4	R. dokter gigi	1			25 m ²	25 m ²
5	Toko obat	1			25 m	25 m ²
Sub total+sirkulasi 20 %						150 m²

Tabel 5. pendekatan besaran ruang fasilitas kesehatan
(Sumber : analisa)

- Fasilitas Salon

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang tunggu	1		30 m ²		30 m ²
2	Administrasi	1	2 org	6-8 m ² / org	2 x 8 m ²	16 m ²
3	Ruang Pelayanan	1		120 m ²		120 m ²
		1				
	Sub total+sirkulasi 20 %					200 m²

Tabel 6. pendekatan besaran ruang salon
(Sumber : analisa)

- Fasilitas Ruang Luar

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Kolam renang	1	1 kolam	10 x 25 m ²	1 x 250 m ²	250 m ²
2	Kolam renang anak	1	1 kolam	5 x 12 m ²	1 x 60 m ²	60 m ²
3	Open space	1			500 m ²	500 m ²
4	Sport Shop	1		120 m ² /unit	1 x 120 m ²	120 m ²
5	Locker	1	50 unit	0.8-1 m ² / org	50 x 0.8 m ²	40 m ²
6	R. administrasi	1		6-8 m ² / org	10 x 8 m ²	80 m ²
	Sub total+sirkulasi 35 %					1500 m²

Tabel 7. pendekatan besaran fasilitas ruang luar
(Sumber : analisa)

• Fasilitas pertemuan

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Lounge	4			50 m ² x 4	200 m ²
2	R. meeting sedang	4	8-10 org		60 m ² x 4	240 m ²
3	R. meeting besar	2	15-20 org		150 m ² x 2	300 m ²
4	R. konferensi sedang	1	50 org		150 m ² x 1	150 m ²
5	R. konferensi besar	1	80 org		200 m ² x 1	200 m ²
Sub total+sirkulasi 30 %						1417 m²

Tabel 8. pendekatan besaran ruang lounge
(Sumber : analisa)

• Kantor

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Reception	1	2		12	12 m ²
2	R. meeting	2	20	2.5 m ² /org	2 x 20 x 2.5	100 m ²
3	R. audio visual	2	15	2.5 m ² /org	2 x 15 x 2.5	75 m ²
4	R. file	2			3 x 24	72 m ²
5	Loby	1			60	60 m ²
6	R. kantor sewa		200 modul		500	500 m ²
7	Pantry	3				
8	Toilet wanita					
	WC			2.16 m ² /unit	2 x 2.16	total :
	Wastafel			0.5 m ² /unit	2 x 0.5	5 m ²
9	Toilet pria					
	WC			2.16 m ² /unit	2.16	total :
	Wastafel			0.5 m ² /unit	2 x 0.5	
	Urinoir			0.9 m ² /unit	2 x 0.9	5 m ²
Sub total+sirkulasi 25 %						830 m²

Tabel 9. pendekatan besaran ruang kantor
(Sumber : analisa)

- Mini market

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Ruang toko	1			1 x 150	150 m ²
2	R. penitipan	1			8	8 m ²
3	R. pengelola	1	2		20	20 m ²
4	R. karyawan	1	10	1.5 m ² /org	10 x 1.5	15 m ²
5	Gudang	1		10% luas toko	10% x 200	20 m ²
6	Kasir	1	1		4	4 m ²
7	Fotocopy	1				8 m ²
	Sub total+sirkulasi 25 %					282 m²

Tabel 10. pendekatan besaran ruang mini market

(Sumber : analisa)

- Apartemen

No	Ruang	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Middle					
	Tipe 60	20			60 x 20	1200 m ²
	Tipe 90	16			90 x 16	1080 m ²
2	Luxury					
	Tipe 120	16			120 x 16	1200 m ²
	Tipe 225	8			225 x 8	2000 m ²
	Sub total+sirkulasi 25 %					6850 m²

Tabel 11. pendekatan besaran ruang apartemen

(Sumber : analisa)

- **Area parkir**

No	Kendaraan	Jml	Kpst	Standar	Perhitungan	Luas
1	Mobil pengguna		100 mobil	12.5 m ² /mbl	100 X 12.5	1250 m ²
2	Mobil tamu		25 %	12.5 m ² /mbl	25% x 1250	315 m ²
3	Mobil pengelola		25 mobil	12.5 m ² /mbl	25 x 12.5	315 m ²
4	Motor		100 mtr	2 m ² /mtr	100 x 2	200 m ²
Sub total+sirkulasi 50 %						2180 m²

Tabel 12. pendekatan besaran area parkir
(Sumber : analisa)

Sehingga luas keseluruhan dari besaran ruang 14.246 m² di tambah luas basement 3830 m² adalah **18.076 m²**. Seluruh data standard besaran ruang diperoleh dari Data Arsitek Neufert dan Time Saver Standard.

4.4 Analisa Kegiatan

Pelaku kegiatan yang ada pada gedung ini dibedakan menjadi 3 macam yaitu;

- **Pengguna/pemilik apartemen** yang bisa berasal dari mana saja dengan tujuan yang bermacam-macam. Tapi karena konsepnya adalah *home office* atau *smart apartment*, maka apartemen ini sangat sesuai dengan pengguna yang bekerja dan memiliki mobilitas pekerjaan sangat tinggi.

- **Pengguna kantor sewa** yang biasanya waktu penggunaannya hanya pada siang hari. Tapi karena tidak menutup pekerjaan yang harus dilakukan malam hari karena lembur, maka beberapa fasilitas pendukung seperti mini market dan restoran serta tempat ibadah juga tersedia. Aktivitas yang dilakukan antara lain; acara rapat, bekerja didepan computer, presentasi, istirahat, ibadah, ke kamar mandi dan lain-lain.
- **Pengelola** seperti tenaga administrasi seperti direktur sarana dan prasarana beserta wakil dan staffnya hingga tenaga non administrasi seperti cleaning service, sekuriti, building maintenance dan lain-lain. Aktivitas yang dilakukan adalah melayani segala keperluan pengguna gedung yang berhubungan dengan fasilitas yang tersedia.

