



KONDOMINIUM DI BACIRO YOGYAKARTA

“Tata Ruang dan Sirkulasi yang Dapat Memicu Interaksi Sosial dalam Batas Property Size”

CONDOMINIUM IN BACIRO YOGYAKARTA

“Spatial and Access Arrangement for Social Interaction Concept within Property Size”



Disusun Oleh :

Putri Syahwara

11 512 291

Dosen :

Ir. Handoyotomo, MSA

Jurusan Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan

Universitas Islam Indonesia

2014/2015



HALAMAN PENGESAHAN

Proyek Akhir Sarjana yang Berjudul:

Bachelor Final Project Entitled:

Kondominium Di Baciro Yogyakarta, "Tata Ruang dan Sirkulasi yang Dapat Memicu nteraksi Sosial Dalam Batas Property Size"

Condominium In Baciro Yogyakarta, Yogyakarta "Spatial and Access Arrangement for Social Interaction Concept Within Property Size"

Oleh/by:

Nama Lengkap mahasiswa: Putri Syahwara
Student's Full Name

Nomer Mahasiswa: 11512291
Student Identification Number

Telah diuji dan disetujui pada:
Has been evaluated and agreed on:

Yogyakarta, 19 Agustus 2015

Pembimbing:

البحث العلمي
الاستاذة
الاندية

Penguji:

Ir. Handoyotomo, MSA

Ir. Etik Mufida, M.Eng

Ketua Jurusan



Noor Cholish Idham ST., M.Arch., Ph. D



CATATAN DOSEN PEMBIMBING

Berikut adalah penilaian buku laporan akhir :

Nama Mahasiswa : Putri Syahwara

Nomor Mahasiswa : 11 512 291

Judul Tugas Akhir : KONDOMINIUM DI BACIRO YOGYAKARTA

“Tata Ruang dan Sirkulasi yang Dapat Memicu Interaksi Sosial dalam Batas Property Size”

Kualitas buku laporan akhir : **Sedang , Baik, Baik Sekali** (-Mohon dilingkari)

Sehingga

Direkomendasikan / Tidak direkomendasikan (-Mohon dilingkari)

Untuk menjadi produk acuan tugas akhir



Yogyakarta, 19 Agustus 2015

Dosen Pembimbing

(Ir. Handoyotomo, MSA)



جامعة الإسلام
الاندونيسية

HALAMAN PENGESAHAN

Proyek Akhir Sarjana yang Berjudul:

Bachelor Final Project Entitled:

Kondominium Di Baciro Yogyakarta, "Tata Ruang dan Sirkulasi yang Dapat Memicu *nteraksi Sosial Dalam Batas Property Size*"

Condominium In Baciro Yogyakarta, Yogyakarta "Spatial and Access Arrangment for Social Interaction Concept Within Property Size"

Oleh/by:

Nama Lengkap mahasiswa: Putri Syahwara
Student's Full Name

Nomer Mahasiswa: 11512291
Student Identification Number

Telah diuji dan disetujui pada:
Has been evaluated and agreed on:

Yogyakarta, 19 Agustus 2015

Pembimbing:

جامعة الإسلام
الاندونيسية

Penguji:

Ir. Handoyotomo, MSA

Ir. Etik Mufida, M.Eng

Ketua Jurusan

Noor Cholis Idham ST., M.Arch., Ph. D



PERNYATAAN KEASLIAN

Saya menyatakan bahwa seluruh bagian karya ini adalah karya sendiri, kecuali karya yang disebut referensinya. Dan tidak ada bantuan dari pihak lain baik seluruhnya ataupun sebagian dalam proses pembuatannya. Saya menyatakan tidak ada konflik hak kepemilikan intelektual atas karya ini, dan menyerahkan kepada Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk digunakan bagi kepentingan pendidikan dan publikasi.

Yogyakarta, 19 Agustus 2015

Putri Syahwara

الجامعة الإسلامية
الاندونيسية



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Proyek Akhir Sarjana yang berjudul "CONDOMINIUM DI BACIRO DENGAN TATA RUANG DAN SIRKULASI YANG DAPAT MEMICU INTERAKSI SOSIAL DALAM BATAS PROPERTY SIZE" Tak lupa shalawat serta salam penulis panjatkan kepada Nabi Besra Muhammad SAW sebagai tauladan, panutan bagi umat manusi.

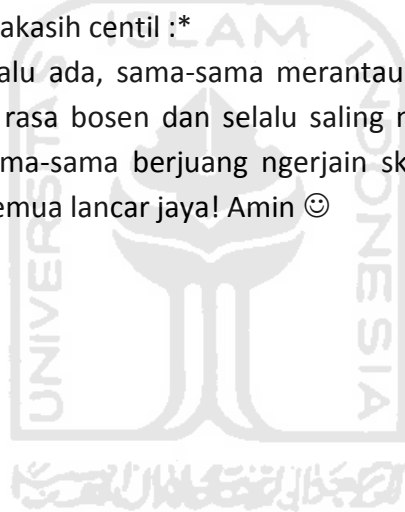
Penulisan Proyek Akhir Sarjana ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh derajat kesarjanaan Strata-1 (S1) pada program studi Teknik Arsitektur, di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Proyek Akhir Sarjana Ini masih terdapat kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca yang bertujuan untuk menyempurnakan Proyek Akhir Sarjana ini sangat diharapkan dan diterima dengan senang hati.

Dalam menyelesaikan Proyek Akhir Sarjana ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Keluarga Tercinta, Mamah, Ayah, Rani dan Laras terimakasih atas doa dan dukungannya yang selalu diberikan, yang selalu memotivai saya dalam menyelesaikan Proyek Akhir Sarjana Ini.
2. Bapak Noor Cholis Idham, ST.M.Arch, Ph.D. selaku ketua jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia
3. Bapak Ir. Handoyotomo, Msa selaku dosen pembimbing yang telah memberikan banyak ilmu, arahan serta bimbingan dan dukungan selama penyusunan Proyek Akhir Sarjana Ini.
4. Ibu Ir. Etik Mufida, M.Eng. selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan dan kritikan pada setiap evaluasi yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam memperbaiki laporan Proyek Akhir Sarjana ini.



5. Bapak/Ibu dosen Arsitektur Universitas Islam Indonesia yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas ilmu dan bimbingan yang telah diberikan selama menempuh proses pendidikan Arsitektur UII, serta semoga ilmu yang telah Bapak dan Ibu berikan kepada kami dapat bermanfaat.
6. Teman satu bimbingan (Dara, Gladys, Fahman, Pamung, Fredy) yang sama-sama berusaha dalam menyelesaikan Poyek Akhir Sarjana ini.
7. Minion minion teteh, Ayas Deny yang setiap minggu dateng ke kost ingetin jam makan, bantu print ini itu hihi makasih kalian :*
8. Sahabat sekaligus keluarga baru saya, teman satu jurusan yang udah gak kaya temen lagi! Jutisca Febri, Kevien Risyah yang selalu membantu serta memotivasi dalam hal apapun. Selamat berjuang di jalan masing-masing ya, see you on top! 😊
9. For my lovely future bridesmaids (Firdha, Eca, Tami, Indy, Ika) yang jauh disana tapi tetep selalu nyemangatin, makasih centil :*
10. Buat orang-orang yang selalu ada, sama-sama merantau dari Cirebon ke Yogyakarta buat belajar. Selalau baikin rasa bosan dan selalu saling memotivasi "HAY" (Agi, Fitri, Ega, Deryan, Gery) yang sama-sama berjuang ngerjain skripsi bareng walapun beda-beda jurusan, semoga kita semua lancar jaya! Amin 😊





ABSTRAK

Yogyakarta sebagai kota pelajar dan kota pariwisata merupakan destinasi yang diminati banyak orang sebagai tempat untuk tinggal dan hidup khususnya daerah di lokasi yang strategis seperti Baciro, salah satu kawasan strategis di kota Yogyakarta, letaknya yang dekat dengan jantung kota membuat banyak orang tertarik untuk menetap tinggal disana sehingga masyarakatnya bukan hanya dari penduduk asli namun banyak dari pendatang luar kota hidup di Yogya. Kepadatan penduduk dengan tipikal masyarakat modern yang mengharapkan kepraktisan dan efisiensi waktu disertai dengan kultur kota besar yang serba cepat sehingga masyarakat membutuhkan sebuah hunian yang dapat mengakomodir segala kebutuhan dalam satu tempat. Aksesibilitas, fasilitas dan layanan penunjang adalah salah satu faktor yang diperhatikan oleh masyarakat tersebut, untuk itu diperlukan hunian vertikal seperti Condominium di lokasi yang strategis guna mengatasi masalah kepadatan penduduk. Akan tetapi nilai sosial yang ada dalam bangunan vertikal seperti Condominium ini dinilai sangat lemah. Tidak adanya interaksi sosial antar penghuni menyebabkan tidak saling mengenal dan tidak terjalinnya hubungan yang baik. Dalam sebuah konteks kawasan hunian, interaksi sosial perlu di wadahi dengan adanya ruang-ruang sosial untuk memicu interaksi yang berdampak positif bagi penghuninya, nyatanya pembangunan-pembangunan gedung yang ada lebih mengarah pada aspek ekonomi sehingga aspek sosial diabaikan.

Dalam perancangan Condominium digunakan metode pengumpulan data, pendekatan perancangan, analisis, dan pengujian. Dalam metode pengumpulan data, pengumpulan data primer meliputi data yang ada di lokasi desain dan data sekunder meliputi referensi terkait dengan desain. Pendekatan desain adalah studi preseden sebagai desain yang dijadikan patokan dalam perancangan. Metode analisis dengan mengkaji tentang bangunan Condominium, tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial di dalamnya, dan dalam tahap pengujian desain menggunakan pakar ahli.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan tujuan dari perancangan Condominium ini untuk mengatasi masalah keterbatasan lahan dan kebutuhan masyarakat akan hunian di perkotaan dengan kultur kota besar. Penekanan pada tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial dalam batas property size pada bangunan ini didukung dengan adanya ruang-ruang yang dapat digunakan sebagai area berinteraksi para penghuni sesuai dengan kebutuhan para penghuninya dengan sirkulasi memusat pada suatu ruang publik sehingga penghuni dalam Condominium dapat berinteraksi sosial antar sesamanya dengan batas property size yang wajar karena fungsinya sebagai bangunan komersial.

Kata kunci : Kepadatan, Hunian, Interaksi Sosial, Tata Ruang dan Sirkulasi, Property Size



ABTRACTION

Yogyakarta as a student city and a tourism city is one of the most popular destinations that attract many people to live and work, especially in the strategic locations such as Baciro. Baciro located in the center of the city that makes not only the natives, but also the newcomers out of town want to live in there. Population density with the typical modern society that expects practicality and time efficiency while considering a culture of fast-paced in the big city that make people in need of a shelter that can accommodate all the needs in one place. Accessibility, facilities and support services is one of the factors considered by the society, it is necessary for such vertical housing Condominium in strategic locations in order to overcome the problem of overcrowding. On the other hand, the social value in the vertical buildings like Condominium is considered very weak. The absence of social interaction between the occupants causing not know each other and bad relations. In a context of residential areas, social interaction needs to be placed with their social spaces for interaction that triggers a positive impact for the residents, in fact developments of existing buildings is more directed at the economic aspects so that the social aspect is ignored.

This Condominium design using the method of data collection, design approaching, analysis, and testing. In the method of data collection, the collection of primary data includes data on the location and the secondary data include references associated with the design. Design approach is the study used as a precedent as a benchmark in the design. The method of analysis by reviewing on building Condominium, layout and circulation which can lead to social interaction in it, and in the testing phase design using expert of experts.

From the description above, it can be concluded that the purpose of this Condominium design is to overcome the problem of overcrowding and the need for housing in urban areas with big city culture. The emphasis on spatial and circulation that can trigger social interaction within the property limits on building size is supported by the existence of spaces that can be used as an area of interaction of the occupants in accordance with the needs of the occupants with circulation centered on a public space so that occupants can interact in Condominium social with one another with a reasonable size limit property because of its function as a commercial building.

Keywords: Density, Residential, Social Interaction, Spatial Planning and Circulation, Property Size



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
CATATAN DOSEN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vii
ABTRACTION	viii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR GRAFIK.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG PERSOALAN PERANCANGAN.....	2
1.1.1 Laju Pertumbuhan Penduduk	2
1.1.2 Potensi Yogyakarta.....	4
1.1.3 Kebutuhan Masyarakat akan Hunian di Perkotaan, Baciro	6
1.1.4 Lemahnya Hunian Vertikal akan Interaksi Sosial	8
1.2 Rumusan Permasalahan.....	9
1.3 Tujuan	10
1.4 Peta Persoalan	10
1.5 Metode Perancangan.....	11
1.6 Keaslian Penulisan.....	14
BAB II PENELUSURAN PERSOALAN RANCANGAN	15
2.1 KAJIAN KONTEKS	15
2.1.1 Narasi Konteks Lokasi.....	15
2.2 PETA KONDISI FISIK	17
2.2.1 Peta Kondisi Makro	17
2.3 DATA UKURAN LAHAN DAN BANGUNAN	21
2.3.1 Kriteria Lokasi Site.....	21



2.3.2 Site Terpilih	21
2.3.3 Peraturan Pada Blok.....	23
2.3.4 Data Klien dan Pengguna	24
2.4 KAJIAN TEMA PERANCANGAN	25
2.4.1 Narasi Problematika Tematis	25
2.4.2 Paparan Teori Tematis	26
2.4.2.1 Kajian Tata Ruang dan Sirkulasi	26
2.4.2.1.1 Tata Ruang	26
2.4.2.1.2 Sirkulasi	27
2.4.2.2 Kajian Interaksi Sosial.....	28
2.4.2.2.1 Pengertian Interaksi Sosial.....	28
2.4.2.2.2 Syarat Terjadinya Interaksi Sosial	29
2.4.2.2.3 Karakteristik penghuni	29
2.4.2.2.4 Perilaku Manusia.....	31
2.4.2.2.5 Macam-Macam Interaksi Sosial	32
2.4.2.2.6 Ruang yang Memicu Interaksi Sosial	32
2.4.2.2.7 Setting Perilaku (<i>Behaviour Setting</i>)	33
2.4.2.2.8 Macam-macam Ruang untuk Menjalani Keakraban antar Penghuni	35
2.4.2.2.9 Orientasi Ruang.....	36
2.4.2.3 Kajian Property Size	36
2.4.3 Karya Arsitektur yang Relevan dengan Tema	39
2.5.1 Narasi Problematika Tipologi	45
2.5.2 Paparan Teori Tipologi	46
2.5.2.1 Teori dan Standar Apartemen Condominium.....	46
2.5.2.1.1 Pengertian Condominium	46
2.5.2.1.2 Standar untuk Tipe Bangunan Apartemen Condominium.....	47
2.5.3 Kajian Tipologi dan Preseden Perancangan Bangunan Sejenis.....	53
BAB III ANALISIS DAN PROSES PERANCANGAN	55
3.1 Analisis Persoalan Tata Ruang.....	55
3.1.1 Analisis Kegiatan Pengguna Condominium.....	55



3.1.3 Analisis Kebutuhan Ruang Komunal Berdasarkan Kegiatan Penghuni dan Kajian Interaksi	57
3.1.4 Analisis Besaran Ruang Unit Hunian Condominium	61
3.1.5 Alur Kegiatan Pengguna	63
3.2 Analisis Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial	66
3.2.1 Analisis Pola Sirkulasi dan Tata Ruang	66
3.2.2. Analisis Orientasi Ruang	72
3.2.3 Analisis Bentuk Massa Bangunan	72
3.2.4 Kesimpulan Analisis Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial:	74
3.3 Analisis Urutan Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial	76
3.3.1 Analisis Tahap Satu Pada Lantai Blok Hunian	77
3.3.2 Analisis Tahap Dua Pada Lantai Antar Blok (Lobby Penghuni dan Sirkulasi Vertikal)	78
3.3.3 Analisis Tahap Tiga Pada Keseluruhan Blok Hunian (Ruang komunal)	79
3.3.4 Kesimpulan Analisis Urutan Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial	80
3.4 Analisis Besaran Ruang dan Logika Property Size	81
BAB IV HASIL RANCANGAN DAN PEMBUKTIANNYA	88
4.1 NARASI DAN ILUSTRASI HASIL RANCANGAN	88
4.1.1 Rancangan Skematik Kawasan Site Plan	88
4.1.2 Rancangan Skematik Bangunan	89
4.1.3 Rancangan Skematik Selubung Bangunan	90
4.1.4 Rancangan Skematik Interiror Bangunan	90
4.1.5 Rancangan Skematik Sistem Struktur	92
4.1.6 Rancangan Skematik Sistem Utilitas	93
4.1.7 Rancangan Skematik Sistem Akses Diffabell dan Keselamatan Bangunan	94
4.1.8 Rancangan Skematik Detail Arsitektural	95
BAB V DESKRIPSI HASIL RANCANGAN	96
5.1 Property Size	96
5.2 Rancangan Siteplan	98
5.3 Rancangan Bangunan	99
5.4 Rancangan Selubung Bangunan	99
5.5 Rancangan Interior Bangunan	100



5.6 Rancangan Sistem Struktur	102
5.8 Rancangan Sistem Utilitas	102
5.8 Rancangan Akses Diffabel dan Keselamatan Bangunan	103
5.9 Rancangan Detail Arsitektural Khusus	103
Uji Desain Tata Ruang dan Sirkulasi Yang Memicu Interaksi Sosial	104
BAB VI EVALUSI RANCANGAN	110
DAFTAR PUSTAKA DAN LAMPIRAN	113





DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta 2007-2012.....	3
Tabel 2 Proyeksi Penduduk menurut Kelompok Umur D.I Yogyakarta 2013-2021	4
Tabel 3 Nilai dan Laju Pertumbuhan PDRB Provinsi DIY Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2015 (persen).....	5
Tabel 4 Peta Persoalan.....	10
Tabel 5 Intensitas ruang.....	23
Tabel 6 Property Size Tower Haji	38
Tabel 7 Kebutuhan Ruang Secara Umum Berdasarkan Aktivitas yang Diwadahi	52
Tabel 8 Kebutuhan Ruang Fasilitas Pendukung	56
Tabel 9 Kebutuhan Ruang Condominium Berdasarkan Aktivitas Penghuni	58
Tabel 10 Property Size	96





DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta 'Figure Ground' Kawasan Baciro	7
Gambar 2 Peta Lokasi	15
Gambar 3 Peta 'Figure Ground' Kawasan Baciro	16
Gambar 4 Wilayah Adminstrasi Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta).....	17
Gambar 5 Rencana Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kota Yogyakarta(Sumber: Pemerintahan Yogyakarta).....	17
Gambar 6 Rencana Pemanfaatan Pola Ruang Kota Yogyakarta(Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)	18
Gambar 7 Rencana Struktur Wilayah Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta).....	18
Gambar 8 Rencana Sistem Jaringan Drainase Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta).....	19
Gambar 9 Rencana Sistem Jaringan Listrik Kota Yogyakarta(Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)	19
Gambar 10 Rencana Sistem jaringan Air Limbah Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta).20	
Gambar 11 Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intenstas Pemanfaatan Ruang Kecamatan Gondokusuman (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)	20
Gambar 12 Lokasi site (Sumber : googleearth).....	21
Gambar 13 Ukuran site (Sumber :Penulis, 2015)	22
Gambar 14 Kondisi Sekitar Site (Sumber :Survey penulis, 2015)	22
Gambar 15 Intreikasi sosial.....	28
Gambar 16 Personal Reaction	33
Gambar 17 Jardin Condomonium	39
Gambar 18 Potongan Bangunan Jardin Condomonium	40
Gambar 19 Koridor Jardin Condomonium yang Digunakan sebagai Space Interaksi Sosial.....	40
Gambar 20 Site Plan Jardin Condominium, Singapore	41
Gambar 21 THE INTERLACE RESIDENTIAL BUILDING, SINGAPORE	42
Gambar 22 Bentuk Heksagonalthe Interlace Residential Building, Singapore	43
Gambar 23 Vineyard Court Apartments, California.....	44
Gambar 24 Vineyard Court Apartments, California.....	44
Gambar 25 Konfigurasi Hubungan Luar Bangunan.....	47
Gambar 26 Sirkulasi Bangunan	51
Gambar 27 Sirkulasi Bangunan	51
Gambar 28 Apartment Bassura City	53
Gambar 29 Tipe Kamar Apartment Bassura City	53
Gambar 30 Floorplan Bassura City.....	54
Gambar 31 Layout Unit Hunian Tipe Studio	61
Gambar 32 Layout Unit Hunian Tipe 2 Kamar Tidur	62
Gambar 33 Layout Unit Hunian Tipe 3 Kamar Tidur	62
Gambar 34 Bentuk Massa Bangunan.....	73
Gambar 35 Bentuk Massa Bangunan.....	73



Gambar 36 Gambaran Skematik Kesimpulan Analisis Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial (sumber : Penulis, 2015).....	75
Gambar 37 Konsep Penemuan Bentuk Bangunan yang Bersifat Sociofetal	86
Gambar 38 Rancangan Skematik Kawasan Site Plan (Sumber: Penulis, 2015)	88
Gambar 39 Rancangan Skematik Bangunan (Sumber: Penulis, 2015)	89
Gambar 40 Rancangan Skematik Selubung Bangunan (Sumber: Penulis, 2015)	90
Gambar 41 Rancangan Skematik Selasar Penghubung (Sumber: Penulis, 2015).....	91
Gambar 42 Rancangan Skematik Lobby Penghuni (Sumber: Penulis, 2015).....	91
Gambar 43 Rancangan Skematik Interiror Ruang Komunal (Sumber: Penulis, 2015)	92
Gambar 44 Rancangan Skematik Sistem Struktur (Sumber: Penulis, 2015)	92
Gambar 45 Rancangan Skematik Sistem Air Bersih (Sumber: Penulis, 2015).....	93
Gambar 46 Rancangan Skematik Sistem Air Hangat (Sumber: Penulis, 2015)	93
Gambar 47 Rancangan Skematik Sistem Elektrikal (Sumber: Penulis, 2015).....	94
Gambar 48 Rancangan Skematik Akses Diffable (Sumber: Penulis, 2015)	94
Gambar 49 Rancangan Skematik Jalur Evakuasi (Sumber: Penulis, 2015).....	95
Gambar 50 Rancangan Skematik Detail Arsitektural (Sumber: Penulis, 2015).....	95
Gambar 51 Rancangan Siteplan (Sumber: Penulis, 2015).....	98
Gambar 52 Rancangan Bangunan (Sumber: Penulis, 2015).....	99
Gambar 53 Rancangan Selubung Bangunan (Sumber: Penulis, 2015).....	99
Gambar 54 Rancangan Selubung Bangunan (Sumber: Penulis, 2015).....	100
Gambar 55 Rancangan Interior Selasar Penghuni (Sumber: Penulis, 2015)	100
Gambar 56 Rancangan Interior Lobby Penghuni (Sumber: Penulis, 2015).....	101
Gambar 57 Rancangan Interior Ruang Komunal Penghuni (Sumber: Penulis, 2015)	101
Gambar 58 Rancangan Sistem Struktu (Sumber: Penulis, 2015)	102
Gambar 59 Rancangan Sistem Utilitas (Sumber: Penulis, 2015).....	102
Gambar 60 Rancangan Detail Arsitektural Khusus (Sumber: Penulis, 2015)	103
Gambar 61 Gambar Sirkulasi Pada Area Musholah Sebelum di Evaluasi (Sumber: Penulis, 2015)	110
Gambar 62 Gambar Sirkulasi Pada Area Musholah Sebelum di Evaluasi (Sumber: Penulis, 2015)	111



DAFTAR GRAFIK

Grafik 1 Laju Pertumbuhan Penduduk 2007-2013 2





BAB I PENDAHULUAN

Kondominium di Baciro, Yogyakarta

“Tata Ruang dan Sirkulasi yang Dapat Memicu Interaksi Sosial dalam Batas Property Size”

Condominium in Baciro, Yogyakarta

“Spatial and Circulation that Can Trigger Social Interaction within Property Size”

PENGERTIAN JUDUL

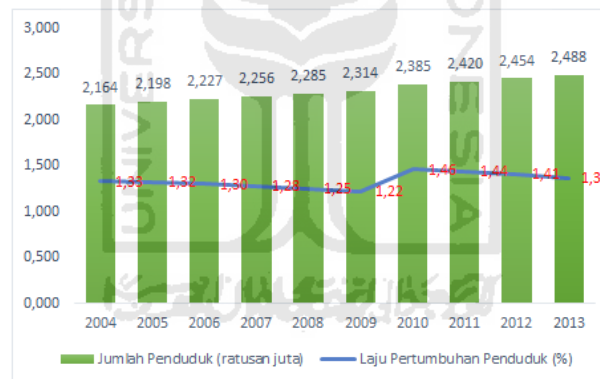
- *Tata Ruang* merupakan suatu lompatan kreatif dalam mendesain untuk mendapatkan satu runtutan ruang yang dapat meningkatkan kegiatan pengguna (D.K. Chink, 1973).
- *Sirkulasi* menurut Cryill M. Haris (1975) menyebutkan bahwa sirkulasi merupakan suatu pola lalu lintas atau pergerakan yang terdapat dalam suatu area atau bangunan. Di dalam bangunan, suatu pola pergerakan memberikan keluwesan, pertimbangan ekonomis, dan fungsional.
- *Interaksi Sosial* menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah hubungan timbal balik antara dua orang atau lebih, dan masing-masing orang yang terlibat di dalamnya memainkan peran secara aktif.
- *Property Size* seperti dikutip dari Wikipedia.com berarti kepemilikan seseorang terhadap suatu barang ataupun non barang. dewasa ini properti sering dikaitkan dengan rumah, perumahan ataupun hunian, padahal segala sesuatu yang sifatnya itu kepemilikan bisa disebut sebagai property, sedangkan size berarti standar ukuran.



1.1 LATAR BELAKANG PERSOALAN PERANCANGAN

1.1.1 Laju Pertumbuhan Penduduk

Laju pertumbuhan penduduk di Indonesia meningkat semakin cepat dari tahun ke tahun, oleh karena itu pemerintah Indonesia melakukan beberapa langkah jitu untuk mengatasi masalah pemukiman bagi semua warga masyarakat Indonesia yang pluralis, dengan membangun apartemen dan perumahan, baik yang komersil maupun yang bersubsidi pemerintah. UU No. 16 tahun 1985 mengatur tentang rumah susun / apartemen (*Strata Title*). (Sumber : propertylawmhs.com). Hampir seluruh daerah di Indonesia mengalami permasalahan yang sama khususnya mengenai permukiman terutama pada daerah perkotaan. Sebagaimana kita ketahui bahwa permukiman merupakan tempat sosialisasi masyarakat untuk melakukan aktivitas interaksi sesama dalam suatu lingkungan yang luas. Untuk tataran Indonesia sendiri, pertumbuhan penduduk yang kian pesat terutama di kota besar, seperti Jakarta, Surabaya, dan Yogyakarta, kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal semakin meningkat sedangkan lahan sangat terbatas.



Grafik 1 Laju Pertumbuhan Penduduk 2007-2013

(Sumber: BKKBN)

Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional (BKKBN) menyatakan pada 2013 penduduk Indonesia mencapai 250 juta jiwa dengan laju pertumbuhan 1,49 persen per tahun.

Yogyakarta

Yogyakarta sebagai kota pelajar dan kota pariwisata merupakan destinasi yang diminati banyak orang sebagai tempat untuk tinggal dan hidup, sehingga masyarakatnya bukan hanya dari penduduk asli namun banyak dari pendatang luar kota hidup di



jogja. Menurut Badan Pusat Statistik tercatat jumlah pengunjung wisatawan dari tahun ke tahun terjadi peningkatan, pada tahun 2013 mencapai 3.368.685 pengunjung. Dari jumlah pengunjung yang datang ke Yogyakarta khususnya Mahasiswa, setelah menempuh pendidikan di Yogyakarta tidak sedikit yang memilih untuk menetap di Yogyakarta hal ini merupakan salah satu akibat terjadinya peningkatan jumlah penduduk di Yogyakarta.

Tabel 1 Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta 2007-2012

Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di D.I. Yogyakarta
Number of Population Estimation by Regency/City in D.I. Yogyakarta
2007 - 2012

Tahun/ Year	Uraian Description	Kota Yogyakarta
2007	Jumlah/ Total	391 821
	%	11.66
2008	Jumlah/ Total	390 783
	%	11.52
2009	Jumlah/ Total	389 685
	%	11.37
2010	Jumlah/ Total	388 627
	%	11.24
2011	Jumlah /Total	390,553
	%	11.2
2012*)	Jumlah /Total	394,012
	%	11.21
2012*)	Jumlah /Total	402,709
	%	11.2

Sumber : Estimasi Penduduk berdasarkan SP 2010

Source : Population Estimation base for The 2010 Population Census

Ket./Note : *) Angka sementara / Preliminary figures

(Sumber: Estimasi Penduduk Berdasarkan SP 2010)

Kepadatan di Kota Yogyakarta yakni 12.241 Jiwa/Km² dengan luas wilayah hanya 32.8 Km² atau sekitar satu persen dari luas DIY (*Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Angka, 2014*).



Tabel 2 Proyeksi Penduduk menurut Kelompok Umur D.I Yogyakarta 2013-2021

Proyeksi Penduduk menurut Kelompok Umur di D.I. Yogyakarta
Population Projection by Age Group in D.I. Yogyakarta
(x1000)
2013 - 2021

Kelompok Umur/ Age Group	Tahun/ Years										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
0-4	213,1	214,8	215,2	215,6	214,3	213,7	212,2	210,7	210,7	208,2	
4-9	205,1	207,9	210,4	213,3	214,6	215,1	216,7	217,3	217,3	218,5	
10-14	196,9	199,4	200,6	201	205,5	209,1	210,8	212,5	212,5	213,5	
15-19	234,4	224,9	214,1	200,5	205,7	209	211,4	211,8	211,8	210,8	
20-24	295,1	289,3	285,1	282,5	271,3	259,3	248,4	238,6	238,6	228,3	
25-29	354	343,2	335	331,8	320,8	311,4	306,4	303,5	303,5	303,8	
30-34	362,2	369	371,2	370,5	363,5	354,3	343,2	330,9	330,9	321,3	
35-39	291,1	307,5	322,5	334,8	346,2	356,6	363,2	365,6	365,6	363,9	
40-44	248,5	250,7	255,6	263,6	274,8	288,7	304	319,2	319,2	331,3	
45-49	237,1	238,4	240,2	241,7	243,4	245,3	247,4	252,5	252,5	260	
50-54	214	219,2	224	227,2	230,1	233,1	234,2	235,3	235,3	236,7	
55-59	176,7	183	189,9	196,2	203	208	213,1	217,1	217,1	220,4	
60-64	136,2	141,4	147,5	154,2	158,6	165,8	172,9	181,1	181,1	186,6	
65-69	108,9	111	113,1	116,2	119,2	123,3	128,4	134,6	134,6	142	
70-74	94,8	94,9	94,9	93,9	94	95,1	96,1	98,2	98,2	101,5	
75+	128	130,7	133,8	137,3	139,9	141,7	143,8	145,9	145,9	147,9	
Jumlah / Total	3496,1	3525,3	3.553,10	3.580,30	3.604,90	3.629,50	3.652,20	3.674,80	3.674,80	3.694,70	

Sumber : Proyeksi Penduduk Indonesia 2000-2025
Source : Indonesia Population Projection 2000-2025
Ket./Note :

(Sumber:yogyakarta.bps.go.id)

1.1.2 Potensi Yogyakarta

Yogyakarta merupakan kota yang namanya sudah dikenal baik di dalam negeri maupun internasional sehingga Yogyakarta mempunyai banyak julukan. Beberapa di antaranya adalah Yogyakarta kota pariwisata, kota budaya, kota pelajar. Dengan banyaknya julukan ini membuat menunjukkan Yogyakarta mempunyai banyak potensi sehingga dapat mempengaruhi perkembangan kota ini. Pertumbuhan ekonomi suatu kota merupakan salah satu tolak ukur untuk laju perkembangan kota tersebut. Perekonomian kota meningkat menyebabkan laju perkembangan kota akan menjadi baik begitu pula sebaliknya.



Tabel 3 Nilai dan Laju Pertumbuhan PDRB Provinsi DIY Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2015 (persen)

Lapangan Usaha	Triw III-2014 terhadap Triw II-2014	Triw IV-2014 terhadap Triw III-2014	Triw IV-2014 terhadap Triw IV-2013	Laju Pertumbuhan 2014	Sumber Pertumbuhan 2014
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
A Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	18.5	-38.5	-13.4	-2.1	-0.2
B Pertambangan dan Penggalian	1.4	-0.2	-2.7	2.1	0.0
C Industri Pengolahan	0.1	-0.8	3.3	3.8	0.5
D Pengadaan Listrik dan Gas	-5.6	2.7	5.0	2.6	0.0
E Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah & Daur Ulang	4.5	0.5	6.0	3.9	0.0
F Konstruksi	4.9	7.0	3.1	5.7	0.5
G Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	5.9	-1.1	5.7	5.7	0.5
H Transportasi dan Perhubungan	4.0	4.5	5.2	3.8	0.2
I Penyedia Akomodasi dan Makan Minum	1.1	1.4	5.6	6.8	0.6
J Informasi dan Komunikasi	4.4	2.1	7.0	6.1	0.6
K Jasa Keuangan dan Asuransi	2.3	7.7	13.2	9.0	0.3
L Real Estate	1.3	3.4	6.9	7.8	0.5
M,N Jasa Perusahaan	1.8	3.2	8.5	7.6	0.1
O Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	10.2	0.2	8.2	5.9	0.4
P Jasa Pendidikan	7.1	10.8	2.3	7.9	0.7
Q Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	2.7	9.7	9.1	7.7	0.2
R,S,T,U Jasa Lainnya	7.6	1.5	11.4	5.3	0.1
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO	5.2	-1.1	4.2	5.2	5.2

(Sumber: BPS Provinsi DIY tahun 2014)

Yogyakarta merupakan salah satu kota sedang berkembang di Indonesia. Berdasarkan tabel di atas, pertumbuhan ekonomi Yogyakarta cukup baik dan mengalami peningkatan. Pada tahun 2011 laju pertumbuhan ekonomi meningkat 5.2 % dari tahun 2013 sebesar 4,2 %.Perekonomian kota yang baik dapat menjadikan kota tersebut sebagai sasaran untuk mendirikan perusahaan-perusahaan dan kantor-kantor. Dengan tumbuhnya perusahaan dan kantor, tidak jauh dari kebutuhan akan tenaga kerja profesional. Mereka yang tidak hanya berasal dari dalam daerah namun juga luar daerah atau bahkan tenaga asing sehingga mereka tinggal menetap di Yogyakarta. Yogyakarta merupakan salah satu kota sasaran para pendatang baik untuk bekerja atau berbisnis maupun untuk melanjutkan pendidikannya. Hal ini mendorong untuk meningkatnya kebutuhan hunian karena tidak sedikit dari mereka yang akhirnya memutuskan untuk tinggal menetap di Yogyakarta.

Pertumbuhan kota yang kian melebar seiring dengan meningkatnya nilai ekonomis lahan perkotaan mengakibatkan tingginya kebutuhan lahan/lokasi yang



bernilai strategis khususnya untuk fungsi perdagangan, perkantoran dan perhotelan. Maka dari itu pembangunan investasi properti di Yogyakarta semakin diminati. Kebutuhan masyarakat akan hunian di perkotaan dengan tipikal masyarakat modern yang mengharapkan kepraktisan dan efisiensi waktu disertai dengan kultur kota besar yang serba cepat dimana setiap orang telah disibukan dengan pekerjaan dan waktu sehingga masyarakat membutuhkan sebuah hunian yang dapat mengakomodir segala kebutuhan dalam satu tempat. Aksesibilitas, fasilitas dan layanan penunjang adalah salah satu faktor yang diperhatikan oleh masyarakat tersebut.

Kebutuhan Condominium

Condominium Apartement memberi jawaban bagi yang mendambakan kepraktisan dan kenyamanan untuk bertempat tinggal apalagi bila berada di pusat kota dan lokasi yang strategis, akses yang cepat menuju area perkantoran, memiliki infrastruktur, sarana perhubungan yang memadai serta fasilitas-fasilitas yang lengkap untuk memenuhi kebutuhan hidup. Condominium adalah bentuk kepemilikan unit hunian dalam struktur multi unit (sebagai gedung apartemen) atau pada tanah yang dimiliki secara bersama (sebagai komplek townhouse) dan dijual (tidak disewakan) per unit hunian (Merriam-Webster's Advance Learner's English Dictionary: 2008). Condominium secara definitif hampir sama bentuk dan fungsinya dengan rumah susun tetapi lebih baik dari sisi fasilitasnya dan lebih cocok untuk kalangan lebih *high end*, setiap pemilik hunian yang membeli unit condominium hanya dapat memiliki unitnya mereka masing-masing, mereka tidak berhak atas tanah dibawahnya, tetapi mereka memiliki hak bersama untuk menggunakan fasilitas umum, seperti lif, koridor, kolam renang, dan sebagainya. Meski kota pelajar tidak sepadat ibukota, namun proyek apartemen, condominium, condotel yang mulai tumbuh di wilayah ini pun kian banyak peminat. Gaya hidup dan kebutuhan untuk tinggal di lingkungan yang praktis pun mulai diadopsi masyarakat kota ini, atau pendatang yang memilih tinggal di Yogyakarta. Di Yogyakarta, dalam beberapa bulan terakhir sedikitnya ada 20 proyek apartemen. Hal ini mengindikasikan pengembang mulai melirik properti high rise. Selain mengincar konsumen dari kalangan pekerja yang datang ke Yogyakarta, kalangan pengembang juga membidik para pelajar dan mahasiswa (koran sindo, 2015)

1.1.3 Kebutuhan Masyarakat akan Hunian di Perkotaan, Baciro

Baciro adalah salah satu kawasan strategis di kota Yogyakarta, Kawasan yang berada di Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta yang masuk dalam batas



administrasi kota Yogyakarta dengan luas area 1,03 km² dengan jumlah RW 21 dan RT 87. Banyaknya kepala keluarga menurut jenis kelamin di Kelurahan Baciro adalah 2.667 Laki-laki, 991 Perempuan, dengan jumlah keseluruhan kepala keluarga adalah 3.663. Banyaknya penduduk menurut jenis kelamin di Kelurahan Baciro adalah 5.824 laki-laki, 6.326 perempuan, dengan jumlah keseluruhan penduduk ± 12.150 (sumber : hukum.jogjakota.go.id). Berikut adalah gambar peta figure ground kawasan Baciro yang padat penduduk :



Gambar 1 Peta 'Figure Ground' Kawasan Baciro
(Sumber: Penulis, 2015)

Baciro adalah salah satu kawasan dengan pemukiman padat penduduk. Kebutuhan masyarakat akan hunian di perkotaan dan tuntutan lahan mengakibatkan ruang terbuka hijau pada kawasan ini semakin berkurang, padahal ruang terbuka hijau merupakan bagian penting dari struktur pembentuk kota Baciro, berdasarkan UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, setiap kota harus menyediakan RTH minimal 30% dari luas kota. Luasan ruang terbuka hijau (RTH) kota merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota baik keseimbangan sistem hidrologi dan keseimbangan iklim, maupun sistem ekologis lain yang dapat meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, ruang terbuka bagi aktivitas publik serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota. Pertumbuhan yang pesat ini dikarenakan kedudukan Baciro secara administratif masuk dalam kawasan perkotaan kota Yogyakarta serta memiliki daya tarik karena dekatnya dengan sarana publik seperti area olahraga yang ada di Baciro yaitu Mandala Krida, Gor Amongraga, banyaknya area komersil, rumah sakit, area perkantoran dan banyaknya area pendidikan dengan beragam fasilitas yang menunjang yang menjadikannya sebagai kawasan yang dikunjungi oleh banyak orang ini akan membuat orang yang berdomisili di kawasan ini merasa terpenuhi akan kebutuhannya, serta letaknya yang dekat dengan jantung kota membuat banyak orang tertarik untuk menetap tinggal disana. Kebutuhan



masyarakat akan hunian di perkotaan dengan tipikal masyarakat modern yang mengharapkan kepraktisan dan efisiensi waktu disertai dengan kultur kota besar yang serba cepat dimana setiap orang telah disibukan dengan pekerjaan dan waktu sehingga masyarakat membutuhkan sebuah hunian yang dapat mengakomodir segala kebutuhan dalam satu tempat. Aksesibilitas, fasilitas dan layanan penunjang adalah salah satu faktor yang diperhatikan oleh masyarakat tersebut.

1.1.4 Lemahnya Hunian Vertikal akan Interaksi Sosial

Dosen Teknik Arsitektur Universitas Bina Nusantara, Ren Katili, mengatakan Dahulu, nilai kekeluargaan dalam kehidupan bertetangga benar-benar terasa, baik itu di kompleks perumahan ataupun di kampung. Nilai yang berlaku adalah tetangga merupakan saudara terdekat kita, bahkan terkadang lebih dekat dari saudara kandung. Sebab, mereka ini adalah orang pertama yang akan datang memberikan pertolongan pada saat kita tertimpa musibah. Perkembangan zaman dan kemajuan teknologi memberikan perubahan pada sikap dan perilaku masyarakat saat ini. Lunturnya nilai keakraban pada masyarakat dapat dilihat dari perilaku tidak adanya sikap saling tegur sapa dan acuh tak acuh antara tetangga di perumahan atau tempat kos. Kemungkinan diantara mereka juga tidak saling kenal. Selain perkembangan zaman dan kemajuan teknologi, hal ini disebabkan berkurangnya area publik untuk bermasyarakat. Gedung-gedung banyak yang dibangun sehingga semakin sempit lahan yang digunakan untuk area publik, masyarakat semakin lama semakin terjebak dengan dunianya sendiri, semakin lama sifat individualis semakin tertanam pada masyarakat dewasa ini.

Pembangunan-pembangunan gedung yang ada lebih mengarah pada aspek ekonomi sehingga aspek sosial diabaikan. Pada pembangunan hunian pun juga lebih mengarah kepada aspek ekonomi sehingga tidak tersedia ruang publik untuk terjalinnya interaksi sosial guna menjalin keakraban antar tetangga. Nilai efisiensi dapat menguntungkan bagi pihak pengembang sehingga mereka tidak memperhatikan penyediaan ruang sosial yang dapat mempererat keakraban antar tetangga. Apalagi pada hunian kondominium, hunian vertikal dengan aktivitas dan budaya yang berbeda lebih mengarah pada individualism dan tidak adanya aktivitas sosial antar penghuni.

Pada lingkup hunian terutama condominium, tidak adanya interaksi sosial antar penghuni menyebabkan tidak saling mengenal dan tidak terjalinnya hubungan yang baik. Interaksi sosial pada hakekatnya terjadi secara alami karena setiap manusia memiliki dorongan untuk berinteraksi sosial antar sesamanya, namun dalam sebuah konteks kawasan hunian, interaksi sosial perlu di wadahi dengan adanya ruang-ruang



sosial untuk memicu interaksi sosial yang berdampak positif bagi penghuninya. Pada kebanyakan hunian vertikal jarang adanya ruang-ruang sosial yang berfungsi secara maksimal. Kebanyakan penghuni lebih memilih bersosialisasi di luar area hunian seperti mall, kantor dan lainnya. Hal ini jauh berbeda dengan hunian horizontal yang berada di pinggir kota. Di dalamnya dapat ditemukan ruang publik yang hidup seperti tanah lapang yang digunakan untuk bermain bola, taman sebagai media interaksi dan tempat bermain anak-anak.

Oleh karena itu diperlukan kondominium dengan merancang tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial antar penghuni. Dengan demikian, hadirnya ruang-ruang sosial di dalam sebuah hunian vertikal menjadi penting untuk memenuhi kebutuhan penghuninya. Akan tetapi karena fungsinya sebagai bangunan komersial, perancangan pada bangunan harus memperhatikan aspek property size yang wajar dalam perancangan agar tidak menimbulkan kerugian.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan dalam mengatasi masalah keterbatasan lahan dan kebutuhan masyarakat akan hunian di perkotaan dengan kultur kota besar yang serba cepat dimana setiap orang telah disibukan dengan pekerjaan dan waktu sehingga masyarakat membutuhkan sebuah hunian yang dapat mengakomodir segala kebutuhan dalam satu tempat dengan mengadakan hunian vertikal seperti kondominium yang dirancang melalui penataan *tata ruang dan sirkulasi yang dapat menciptakan space untuk berinteraksi sosial* antar penghuni yang dewasa ini semakin individualis dengan batas property size yang wajar karena fungsinya sebagai bangunan komersial.

1.2 Rumusan Permasalahan

Permasalahan Umum

- Bagaimana merancang tata ruang dan sirkulasi yang dapat mendukung interaksi sosial namun tetap dalam batas property size karena fungsinya sebagai bangunan komersial?

Permasalahan Khusus

- Bagaimana merancang tata ruang dan sirkulasi Condominium yang dapat memicu terjadinya interaksi sosial antar penghuni?
- Bagaimana bentuk massa bangunan Condominium yang dapat mendukung terjadinya interaksi sosial?
- Bagaimana merancang ruang-ruang sosial dalam condominium dalam batas property size?



1.3 Tujuan

Merancang bangunan Condominium sebagai hunian vertikal masyarakat kontemporer yang memperhatikan aspek sosial dengan penekanan tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial dalam batas property size karena fungsinya sebagai bangunan komersial.

1.4 Peta Persoalan

Tabel 4 Peta Persoalan

	Variabel	Permasalahan	Konsep
Persoalan Non Arsitektural	Laju Pertumbuhan Penduduk	Laju pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dengan lahan yang terbatas dan kebutuhan masyarakat akan hunian di perkotaan.	Hunian vertikal seperti kondominium hunian di perkotaan dengan tipikal masyarakat modern yang mengharapkan kepraktisan dan efisiensi waktu disertai dengan kultur kota besar yang serba cepat. hunian yang dapat mengakomodir segala kebutuhan dalam satu tempat.
	Kurangnya interaksi sosial	Pada lingkup hunian terutama condominium, tidak adanya interaksi sosial antar penghuni menyebabkan tidak saling mengenal dan tidak terjalinnya hubungan yang baik	merancang space yang dapat memicu interaksi sosial melalui penataan tata ruang dan sirkulasi pada bangunan agar terciptanya interaksi sosial antar penghuni.

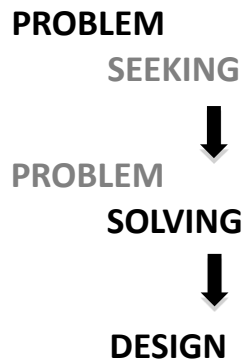


Persoalan Arsitektural	Kriteria Design	Permasalahan	Variabel	Konsep
Tata ruang	Property size sebagai bangunan komersial , ketentuan membatasi luasan ruang agar memenuhi persyaratan bangunan sebagai bangunan komersial.	Bagaimana tata ruang dan sirkulasi yang dapat mendukung interaksi sosial namun tetap dalam batas-batas property size sebagai bangunan komersial.	<ul style="list-style-type: none"> Orientasi ruang Bentuk massa bangunan 	Orientasi ruang yang digunakan adalah sociopetal, orientasi ruang yang memusat sehingga dapat mengajak seseorang untuk menjalin keakraban dengan skala yang tidak terlalu sempit agar tidak memberi kesan sesak dan suasana yang menarik untuk memicu interaksi sosial. Sistem sirkulasi yang diterapkan dalam bangunan ini ialah sirkulasi radial, hal ini dapat membuat sirkulasi yang mengarah pada satu titik ruang publik tetapi masih dalam batas property size yang wajar karena fungsinya sebagai bangunan komersial.
Sirkulasi	Dari sisi sosial harus tersedia ruang bersama yang dapat menjalin keakraban antar penghuni yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial bersama lainnya.		<ul style="list-style-type: none"> Alur Sirkulasi 	

(Sumber: Penulis, 2015)

1.5 Metode Perancangan

Dalam tahap perancangan, akan timbul pertanyaan-pertanyaan terkait dengan tema perancangan, konsep perancangan, penetapan lokasi, hingga kenyamanan pengguna. Untuk menjawab pertanyaan tersebut, dibutuhkan metode perancangan yang terukur seperti berikut. Metode yang digunakan adalah metode perancangan *William Pena*.

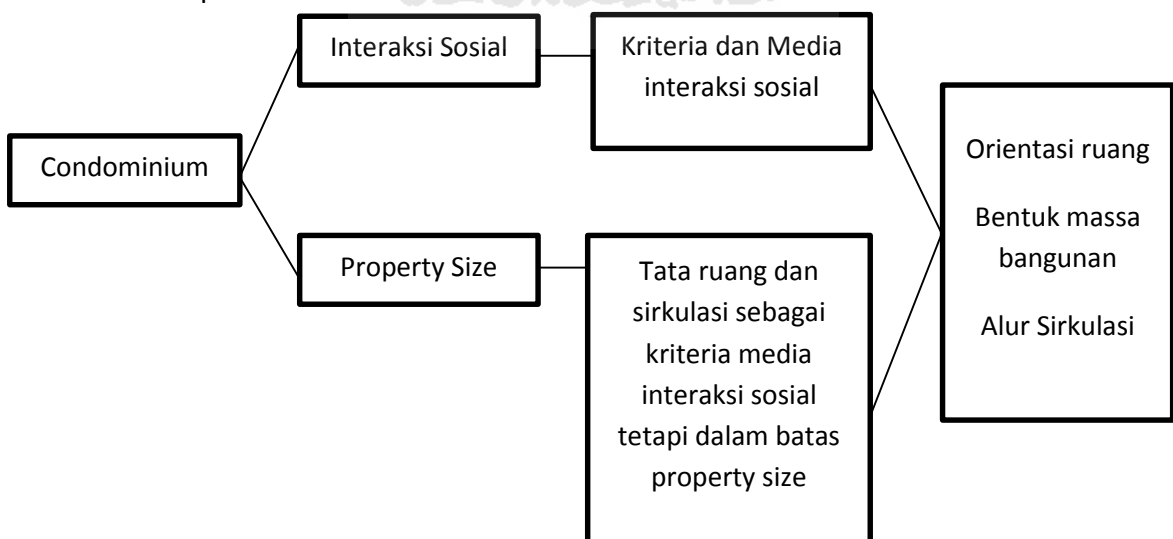


1. Metoda pengumpulan data

Dalam penelitian yang dilakukan menggunakan 2 jenis sumber data, yaitu data *primer* dan *sekunder*. Data primer ini didapatkan dengan cara mengumpulkan data dari lokasi tapak (Baciro, Jalan Argulobang) dan melakukan penelitian secara langsung. Data sekunder ini didapatkan dengan mencari data dari artikel, jurnal penelitian, peraturan pemerintah, buku dan beberapa koleksi buku pribadi. Adapun tahap penelitian terbagi menjadi 2 tahap langkah, yaitu: metode deskriptif dan analitis. Metode deskriptif ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data primer di lapangan (analisis tapak). Selain itu, data dari literatur dari buku, data dari internet dan jurnal pun akan dikumpulkan guna mendukung perencanaan dan perancangan condominium dengan penerapan tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial dalam batas property size.

2. Metoda penelusuran masalah

Berikut skema penelusuran masalah :





3. Metoda pemecahan masalah

Metoda ini dengan melakukan analisis pada kajian-kajian berdasarkan rumusan permasalahan perancangan. Kajian pustaka yang di analisis meliputi :

1. Kajian tentang tata ruang dan sirkulasi
Kajian ini membahas tentang tata ruang dan sirkulasi pengguna, kajian tersebut menentukan ruang-ruang mana saja yang biasa menjadi tempat bertemunya orang juga menentukan penataan ruang dan sirkulasi dalam batas property size
2. Kajian tentang interaksi sosial
Kajian ini membahas kriteria yang dapat memicu terjadinya interaksi sosial dan dapat menjalin keakraban berdasarkan psikologi lingkungan dan pola perilaku penghuni sehingga dapat mendapatkan pola ruang dan kebutuhan ruang yang tepat. Kajian tersebut menentukan bentuk massa dan tata ruang condominium.
3. Kajian tentang property size
Kajian ini membahas tentang rata-rata presentase fungsi hunian, publik dan lainnya dalam pembangunan sebuah hunian, kajian ini dilakukan dengan mencari data-data dari pakar dan property size pembangunan bangunan serupa untuk kemudian di pelajari. Dari kajian ini di dapatkan batas property size yang wajar dalam perencanaan hunian.
4. Kajian tentang condominium
Kajian ini dibahas mengenai tipologi bangunan untuk mengetahui program ruang sehingga didapatkan kebutuhan ruang, fungsi dan mengetahui kegiatan apa saja di condominium. Dari kajian tersebut di dapatkan program ruang untuk menentukan tata ruang condominium.
5. Kajian tapak
Kajian ini dibahas mengenai site untuk mengetahui pedoman tata bangunan pada site sehingga mengetahui luasan bangunan dan ketinggian bangunan menurut peraturan setempat dan lokasi site yang cocok dengan perancangan berdasarkan fungsi bangunan dan prediksi calon pengguna yang di asumsikan untuk para komuter muda, eksekutif dan mahasiswa jenjang s1 dan s2.

4. Metoda perumusan konsep

Perumusan konsep adalah tahap mengumpulkan semua analisis dan permasalahan yang ada untuk kemudian di dapatkan sebuah penyelesaian atas permasalahan yang ada dan menghasilkan sebuah konsep yang menjawab isu-isu lingkungan yang nantinya akan meningkatkan kualitas lingkungan itu sendiri.



5. Metode pengujian desain

Metoda pengujian desain ini berfungsi untuk mengetahui sejauh rancangan dapat menyelesaikan persoalan desain sesuai dengan penekanan dan kajian-kajian yang diperoleh. Metode pengujian desain ini dapat di uji melalui pakar ahli dalam bidang yang sesuai dengan penekanan tata ruang dan sirkulasi yang terkait dengan interaksi sosial.

1.6 Keaslian Penulisan

Beberapa laporan penelitian yang memiliki fungsi bangunan serupa telah dilakukan namun terdapat beberapa perbedaan yang menjadi keunikan laporan penelitian penulis. Beberapa laporan penelitian yang sudah ada dan ditemukan penulis antara lain :

1. Judul : Kodominium di Yogyakarta

Penulis : Dhaneswara 05/187168/TK/30979

Penekanan : Penekanan Pada Konsep Arsitektur Tropis

Permasalahan : Bagaimana menyediakan hunian kondominium di pusat kota yang memenuhi tuntutan kenyamanan penghuninya melalui pnekanan arsitekrut tropis?

Tahun : 2012
2. Judul : Youth Community Center di Yogyakarta

Penulis : Herdito Prasetyaji 09/281195/TK/34848

Penekanan : Dengan Penekanan Ruang Pemicu Interaksi Sosial

Permasalahan : Bagaimana merancang Community Center di Yogyakarta sebagai ruang komunitas pemuda, dan menjadi pusat kegiatan bagi komunitas pemuda di Yogyakarta, serta menjadi landmark bagi pemuda di Yogyakarta?

Tahun : 2013

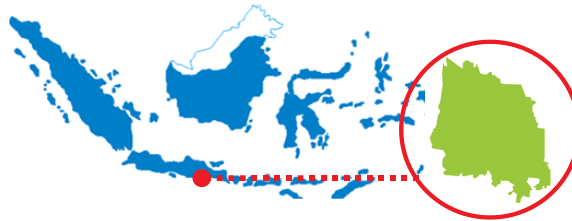


BAB II PENELUSURAN PERSOALAN RANCANGAN

2.1 KAJIAN KONTEKS

2.1.1 Narasi Konteks Lokasi

Makro



Gambar 2 Peta Lokasi

Daerah Istimewa Yogyakarta adalah Daerah Istimewa setingkat provinsi di Indonesia yang merupakan peleburan Negara Kesultanan Yogyakarta dan Negara Kadipaten Paku Alaman. Daerah Istimewa Yogyakarta yang terletak di bagian selatan Pulau Jawa bagian tengah dan berbatasan dengan Provinsi Jawa Tengah dan Samudera Hindia. Daerah Istimewa yang memiliki luas 3.185,80 km² ini terdiri atas satu kota dan empat kabupaten, yang terbagi lagi menjadi 78 kecamatan dan 438 desa/kelurahan. Menurut sensus penduduk 2010 memiliki jumlah penduduk 3.452.390 jiwa dengan proporsi 1.705.404 laki-laki dan 1.746.986 perempuan, serta memiliki kepadatan penduduk sebesar 1.084 jiwa per km².

Secara administratif Kota Yogyakarta terdiri dari 14 kecamatan dan 45 kelurahan dengan batas wilayah :

- Sebelah Utara : Kabupaten Sleman
- Sebelah Timur : Kabupaten Bantul dan Sleman
- Sebelah Selatan : Kabupaten Bantul
- Sebelah Barat : Kabupaten Bantul dan Sleman

Mezo

Baciro adalah sebuah kelurahan yang terletak di Kecamatan Gondokusuman di Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. Luas wilayah keseluruhan adalah 106,3500 Ha dengan presentase 26% dari keseluruhan luas kecamatan Gondokusuman dengan topografi dataran rendah. Luas kelurahan dirinci menurut penggunaan lahan untuk bangunan 0,877, lainnya 0,183 dan tidak ada yang digunakan sebagai tanah sawah dan kering dengan jumlah keseluruhan penggunaan lahan adalah 1060 km².



Gambar 3 Peta 'Figure Ground' Kawasan Baciro

Jarak Kelurahan Baciro dengan pusat pemerintahan adalah sebagai berikut:

- Jarak dari pusat pemerintahan kecamatan: 1 km 39
- Jarak dari pusat pemerintahan kota administratif: 0 km
- Jarak dari ibukota kabupaten/kotamadya daerah tingkat II: 1 km
- Jarak dari ibukota propinsi dari I: 2 km

Total penduduk di kelurahan ini berjumlah 14.417 jiwa dan terdiri dari 3.887

Batas wilayah kelurahan Baciro adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara: Kelurahan Demangan Kecamatan Gondokusuman
- Sebelah selatan: Kelurahan Semaki Kecamatan Umbulharjo
- Sebelah barat: Kelurahan Bausasran Kecamatan Danurejan
- Sebelah timur: Kelurahan Muja Muju Kecamatan Umbulharjo

Kependudukan

Baciro adalah salah satu kawasan strategis di kota Yogyakarta, Kawasan yang berada di Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta yang masuk dalam batas administrasi kota Yogyakarta dengan luas area 1,03 km² dengan jumlah RW 21 dan RT 87. Banyaknya kepala keluarga menurut jenis kelamin di Kelurahan Baciro adalah 2.667 Laki-laki, 991 Perempuan, dengan jumlah keseluruhan kepala keluarga adalah 3.663. Banyaknya penduduk menurut jenis kelamin di Kelurahan Baciro adalah 5.824 laki-laki, 6.326 perempuan, dengan jumlah keseluruhan penduduk ± 12.150.

Pemerintahan

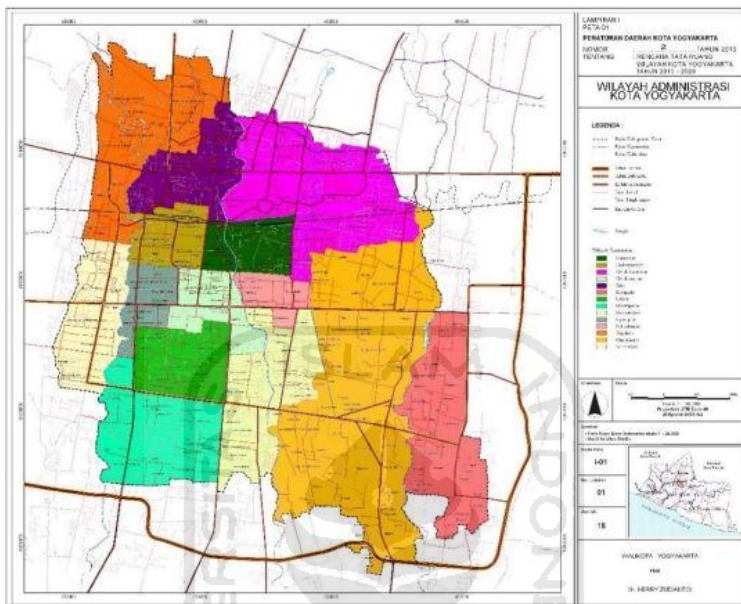
Jumlah Rt dan Rw kelurahan baciro terdapat 21 Rw dan 87 Rt. Kepala kelurahan Baciro adalah Bapak Budi Warsono, B.Sc. umur 53 tahun dengan pendidikan terakhir DIII. Jumlah PNS pemerintahan kelurahan Baciro terdapat 1 lurah, 1 seklur, 1 kepala seksi



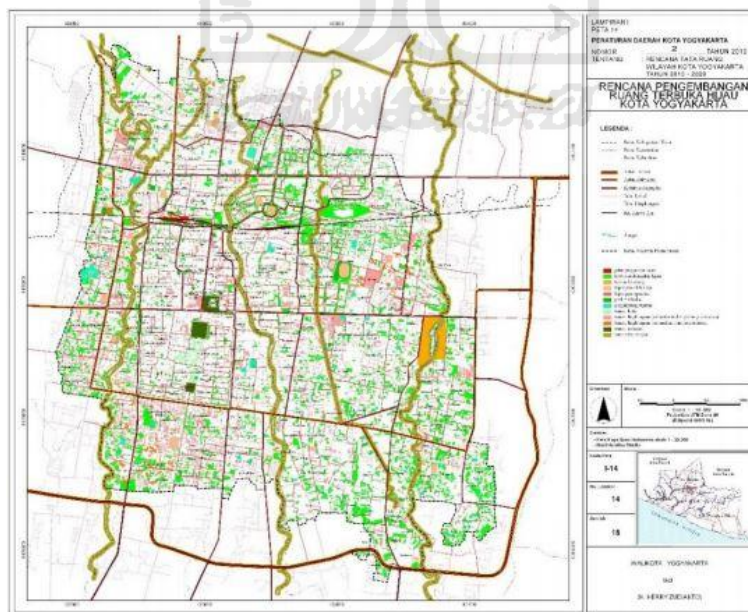
dan 1 staff dengan jumlah keseluruhan 8 jika dilihat menurut tingkat pendidikan terdapat 3 orang lulusan SLTA, 3 orang lulusan DIII, dan 2 orang lulusan S1.

2.2 PETA KONDISI FISIK

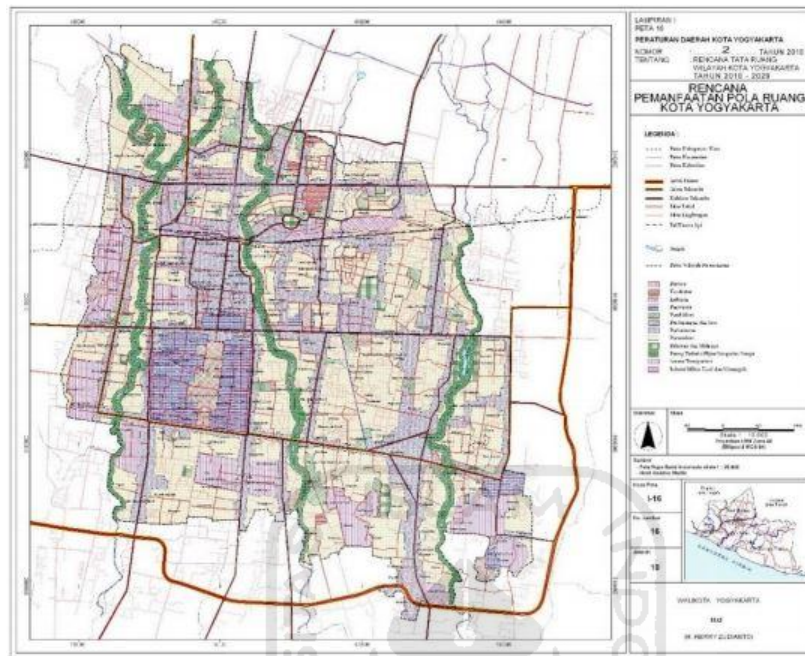
2.2.1 Peta Kondisi Makro



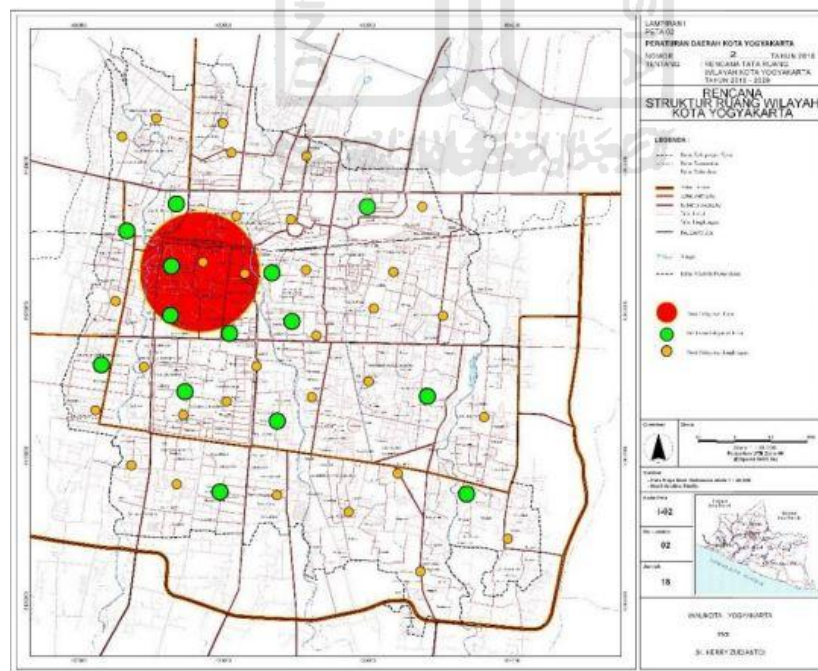
Gambar 4 Wilayah Adminstrasi Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)



Gambar 5 Rencana Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kota Yogyakarta(Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)



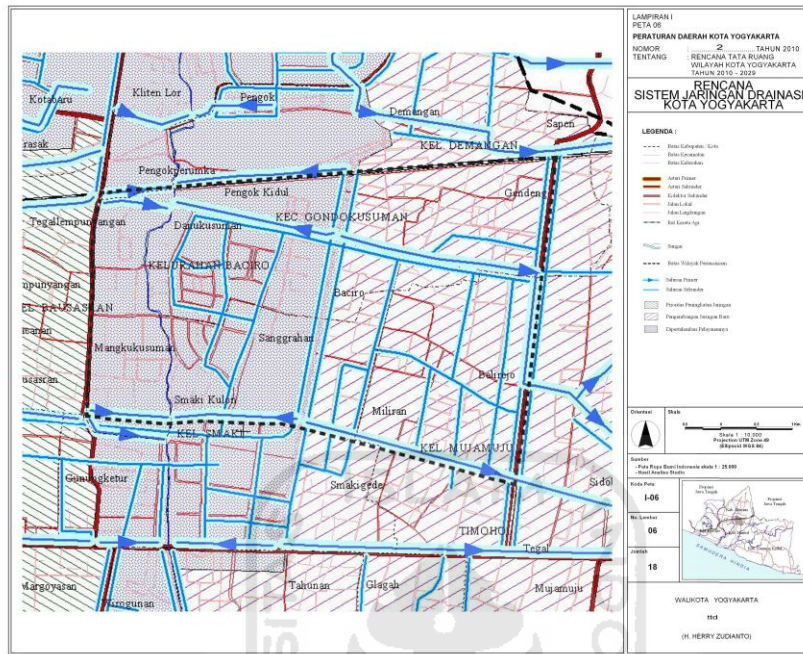
Gambar 6 Rencana Pemanfaatan Pola Ruang Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)



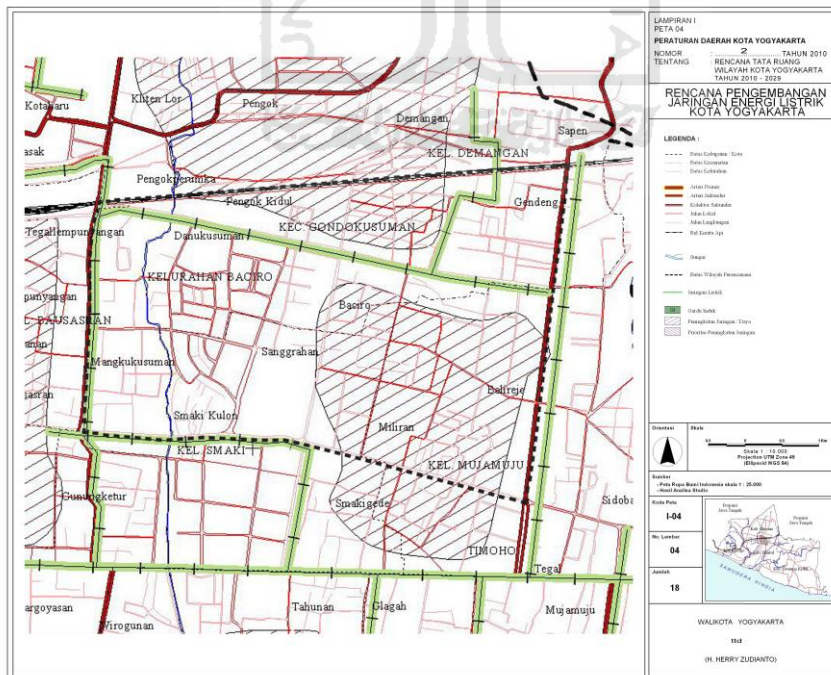
Gambar 7 Rencana Struktur Wilayah Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)



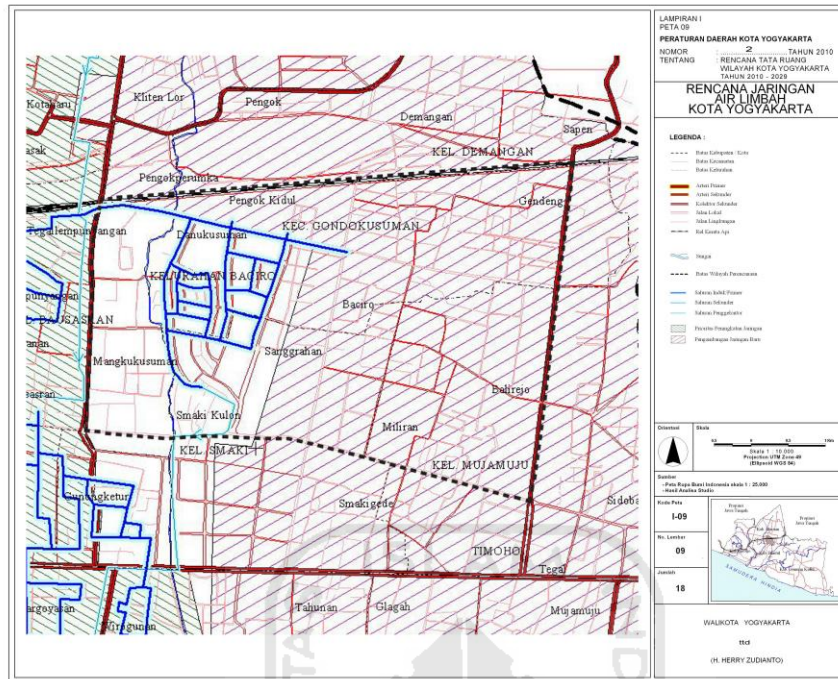
Peta Kondisi Mikro



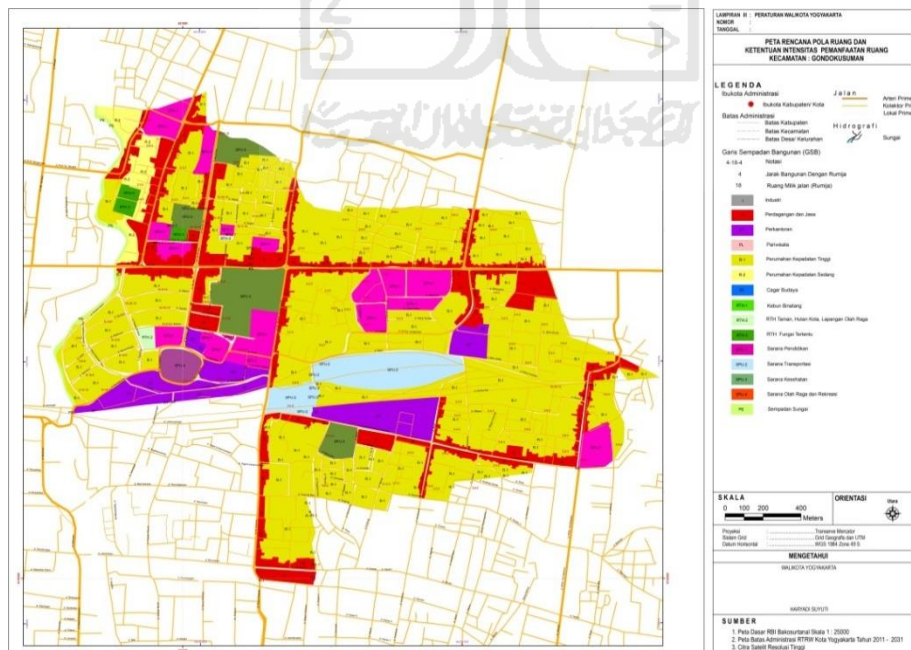
Gambar 8 Rencana Sistem Jaringan Drainase Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)



Gambar 9 Rencana Sistem Jaringan Listrik Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)



Gambar 10 Rencana Sistem jaringan Air Limbah Kota Yogyakarta (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)



Gambar 11 Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intenstas Pemanfaatan Ruang Kecamatan Gondokusuman (Sumber: Pemerintahan Yogyakarta)



2.3 DATA UKURAN LAHAN DAN BANGUNAN

2.3.1 Kriteria Lokasi Site

Pemilihan lokasi dalam perancangan Condominium merupakan aspek yang penting karena Condominium merupakan hunian yang mempunyai nilai efisiensi. Condominium direncanakan berdekatan dengan zona perkantoran, zona pendidikan, zona komersial, zona kesehatan dan zona olahraga dalam suatu wilayah sesuai dengan sasaran penghuni Condominium yang mengutamakan aspek efisiensi sehingga bisa meminimalkan waktu dan biaya tempuh. Dalam pemilihan site condominium ini memiliki beberapa kriteria yang harus dipertimbangkan, Berikut ini beberapa hal yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi apartment condominium (Endy Marlina, 2008)

1. Waktu tempuh untuk mencapai tempat kerja dan pusat pelayanan paling lama 30 menit.
2. Terdapat jaringan infrastruktur yang lengkap, hal ini untuk meminimalkan biaya pengadaan jaringan baru.
3. Aksesibilitas baik, meliputi adanya ketersediaan sarana dan prasarana transportasi yang baik

Berdasarkan beberapa pertimbangan di atas, selain lokasi yang berdekatan dengan zona-zona yang sesuai dengan dengan kebutuhan sasaran penghuni, tingkat aksesibilitas menjadi pertimbangan.

2.3.2 Site Terpilih

Site berlokasi di Baciro pusat kota Yogyakarta di Jalan Melati Wetan dan Jalan Argulobang, site yang dipilih berdasarkan rencana pola ruang adalah site yang terletak pada pola tata guna lahan perdagangan dan jasadengan luas site yang akan dirancang memiliki luasan lahan 6000 m².



Gambar 12 Lokasi site (Sumber : googleearth)



Ukuran site



Gambar 13 Ukuran site (Sumber :Penulis, 2015)

Kondisi sekitar site



Gambar 14 Kondisi Sekitar Site (Sumber :Survey penulis, 2015)

Site berada di tepi jalan besar dengan lebar jalan ± 10 meter mudah dicapai kendaraan pribadi dan dekat dengan transportasi umum, sesuai dengan kriteria dan karakter konsumen Condominium yang mengutamakan aspek efisiensi dan berdasarkan asumsi target calon penghuni adalah para komuter, eksekutif dan mahasiswa jenjang S2 dan S3 baik itu lajang, pasangan maupun pasangan yang sudah memiliki anak, pemilihan lokasi tapak merupakan aspek penting pada perancangan sebuah Condominium. Condominium direncanakan berada di lokasi yang berdekatan dengan zona pendidikan (Universitas dan sekolah), zona olahraga, zona kesehatan, zona perkantoran atau bisnisdan zona komersial dalam suatu wilayah sehingga meminimalkan waktu dan biaya tempuh. Lokasi berada cukup jauh dari lokasi persaingan pasar sehingga memungkinkan untuk tingginya tingkat hunian pada perancangan Condominium ini.

Harga tanah :

- Harga tanah pada daerah ini adalah 7.000.000 /m²



Batas- batas wilayah site adalah sebagai berikut:

- Utara : Area komersil dan perkantoran, Jalan Argulobang
- Timur : Perkantoran, Jalan Argulobang
- Selatan : Komersial dan pemukiman, Jalan Gambir
- Barat : Komersial dan permukiman, Jalan Mawar

Kondisi tapak dan lingkungan :

- Tapak tidak berkontur
- Tapak berbentuk persegi
- Tapak menghadap ke arah utara
- Terdapat beberapa fasilitas menunjang di sekitar tapak seperti sekolah, area komersial, area perkantoran dan kesehatan.

2.3.3 Peraturan Pada Blok

Tabel 5 Intensitas ruang

LAMPIRAN XV
NOMOR : PERATURAN WALIKOTA YOGYAKARTA
TANGGAL : 25 TAHUN 2013
: 19 MARET 2013

KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG RUMAH DAN TATA BANGUNAN

Kegiatan	Zona				Sempadan Sungai	Perumahan		Perdagangan dan Jasa	Perkantoran	Sarana Pelayanan Umum				Industri Kecil Rumah Tangga	Parwisata
	SC	RTH-1	RTH-2	RTH-3		R-1	R-2			SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4		
Koefisien Dasar Bangunan Maksimal (%)															
Luas Tanah/Persil 40-100 m ²	80	-	25	20	25	80	80	90	90	80	80	80	80	80	80
Luas Tanah/Persil 101-200	80	-	25	20	25	80	80	90	90	80	80	80	80	80	80
Luas Tanah/Persil 201-400	80	-	20	20	20	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Luas Tanah/Persil 401-1000	80	-	20	20	20	80	80	80	80	70	70	70	70	80	80
Luas Tanah/Persil ≥1001	80	30	20	20	20	80	80	80	80	70	70	70	70	80	80
Tinggi Bangunan Maksimal (m)															
Luas Tanah/Persil 40-100 m ²	12	-	8	8	8	16	12	20	16	16	16	16	12	12	12
Luas Tanah/Persil 101-200	12	-	8	8	8	16	12	20	16	16	16	16	12	12	12
Luas Tanah/Persil 201-400	12	-	8	8	8	16	12	24	20	16	16	16	16	12	12
Luas Tanah/Persil 401-1000	12	-	8	8	8	20	16	28	20	20	20	20	20	16	12
Luas Tanah/Persil ≥1001	12	20	8	8	8	20	16	32	24	24	24	24	24	16	12
Koefisien Lantai Bangunan Maksimal															
Luas Tanah/Persil 40-100 m ²	2.4	-	0.5	0.4	0.5	3.2	2.4	4.5	3.6	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
Luas Tanah/Persil 101-200	2.4	-	0.5	0.4	0.5	3.2	2.4	4.5	3.6	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
Luas Tanah/Persil 201-400	2.4	-	0.4	0.4	0.4	3.2	2.4	4.8	4	3.2	3.2	3.2	3.2	2.4	2.4
Luas Tanah/Persil 401-1000	2.4	-	0.4	0.4	0.4	4	3.2	4.8	4	3.5	3.5	3.5	3.5	3.2	2.4
Luas Tanah/Persil ≥1001	2.4	1.5	0.4	0.4	0.4	4	3.2	6.4	4.8	4.2	4.2	4.2	4.2	3.2	2.4
Koefisien Dasar Hijau Minimal (%)															
Luas Tanah/Persil 40-100 m ²	10	-	50	60	50	10	10	5	5	10	10	10	10	10	10
Luas Tanah/Persil 101-200	10	-	50	60	50	10	10	5	5	10	10	10	10	10	10
Luas Tanah/Persil 201-400	10	-	60	60	60	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Luas Tanah/Persil 401-1000	10	-	60	60	60	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Luas Tanah/Persil ≥1001	10	50	60	60	60	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

(Sumber Data : Pemerintahan DI. Yogyakarta)



Berdasarkan Peraturan Walikota, Yogyakarta (PERWAL) pada keterangan pada gambar pola ruang karena seluruh fungsi lahan merupakan area perdagangan dan jasa dan berdasarkan peraturan pada tabel intensitas ruang peraturan perancangan pada site meliputi :

1. KDB, KLB, TB (Tinggi Bangunan) dan KDH

- KDB 80 %
- KLB maksimal 6,4
- TB setinggi 32 meter
- minimal KDH 10%.

$$\text{KDB} = \frac{80\%}{100\%} \times 6000\text{m}^2 = 4800 \text{ m}^2 \text{ (yang boleh dibangun)}$$

$$100\%$$

$$\text{KLB} = 6000 \times 6,4 = 38400$$

$$\frac{38400}{4800} = 8 \text{ lantai}$$

$$4800$$

$$\text{KDB} = \frac{10\%}{100\%} \times 4800\text{m}^2 = 480 \text{ m}^2 \text{ (minimal kdh yang harus disediakan)}$$

$$100\%$$

2. Sempadan Bangunan

Sempadan jalan merupakan batasan terhadap perencanaan dalam menentukan batas struktur bangunan terhadap jalan yang berfungsi untuk memberikan ruang pada corridor jalan sebagai *streetspace* sempadan jalan pada jalur kolektor dengan pola ruang sebagai perdagangan dan jasa adalah 8 meter dari median jalan.

2.3.4 Data Klien dan Pengguna

Pengguna atau pelaku kegiatan pada Condominium ini dapat dikelompokkan menjadi tiga golongan, antara lain :

1. **Pengelola Bangunan**

Pengelola bangunan yaitu pihak yang mengawasi, mengelola dan memberikan pelayanan fasilitas yang dibutuhkan oleh pengguna condominium

2. **Pengguna atau Penghuni Condominium**

Pengguna condominium dibagi menjadi dua bagian yaitu penyewa retail dan penghuni yang ditargetkan pada selain penduduk asli juga para pendatang seperti mahasiswa jenjang strata dua dan tiga yang melanjutkan studynya serta para eksekutif muda dan



para komuter yang kebanyakan merupakan pekerja golongan menengah ke atas yang sudah ataupun belum berkeluarga

3. Pengunjung

Pengunjung terbagi atas dua bagian, yaitu pengunjung yang bersifat khusus dan bersifat umum

- a. Pengunjung yang bersifat umum yaitu pengunjung yang datang untuk rekreasi dan menikmati fasilitas bersama yang dapat digunakan secara umum seperti berenang, berolahraga, dan mengunjungi retail-retail yang ada sebagai fasilitas pada condominium.
- b. Pengunjung yang bersifat khusus yaitu pengunjung yang mempunyai tujuan untuk menemui penghuni atau sebagai tamu penghuni.

2.4 KAJIAN TEMA PERANCANGAN

2.4.1 Narasi Problematika Tematis

Tema yang diangkat pada rancangan Condominium ini adalah merancang tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu terjadinya interaksi sosial dalam batas property size karena fungsinya sebagai bangunan komersial.

Tata ruang dan sirkulasi menjadi tema perancangan untuk memicu interaksi sosial dalam hunian, karena luntarnya nilai keakraban pada masyarakat dapat dilihat dari perilaku tidak adanya sikap saling tegur sapa dan acuh tak acuh antara tetangga di perumahan atau tempat kos. Kemungkinan diantara mereka juga tidak saling kenal. Selain perkembangan zaman dan kemajuan teknologi, hal ini disebabkan berkurangnya area publik untuk bermasyarakat. Gedung-gedung banyak yang dibangun sehingga semakin sempit lahan yang digunakan untuk area publik, masyarakat semakin lama semakin terjebak dengan dunianya sendiri, semakin lama sifat individualis semakin tertanam pada masyarakat dewasa ini.

Pada lingkup hunian terutama condominium, tidak adanya interaksi sosial antar penghuni menyebabkan tidak saling mengenal dan tidak terjalinnya hubungan yang baik. Tujuan dipilihnya penekanan *“Tata Ruang dan Sirkulasi yang Dapat Memicu Interaksi Sosial dalam Batas Property Size”* adalah menciptakan space yang memicu terjadinya interaksi sosial agar para penghuni condominium dapat saling mengenal dan berbaaur karena interaksi sangat penting dalam kehidupan bersosial. Akan tetapi perancangan dalam batas property size karena fungsinya sebagai bangunan komersial.



2.4.2 Paparan Teori Tematis

2.4.2.1 Kajian Tata Ruang dan Sirkulasi

2.4.2.1.1 Tata Ruang

Tata ruang merupakan suatu lompatan kreatif dalam mendesain untuk mendapatkan satu runtutan ruang yang dapat meningkatkan kegiatan pengguna.

Cara penyusunan ruang-ruang dapat menjelaskan tingkat kepentingan relative dan fungsi serta peran simbolis ruang-ruang tersebut di dalam suatu organisasi bangunan. Setiap jenis organisasi ruang didahului oleh bagian yang membicarakan karakter bentuk, hubungan – hubungan ruang dan tanggapan lingkungan dari tiap kategorinya. Berdasarkan karakternya, organisasi ruang dibagi atas 5 jenis, yaitu :

- *Organisasi Terpusat*, merupakan komposisi terpusat dan stabil yang terdiri dari sejumlah ruang sekunder, dikelompokkan mengelilingi sebuah ruang pusat yang luas dan dominan. Ruang pemersatu terpusat dari suatu organisasi pada umumnya berbentuk teratur dan ukurannya cukup besar untuk menggabungkan sejumlah ruang sekunder disekelilingnya.
- *Organisasi Linier*, pada dasarnya terdiri dari sederetan ruang. Ruang-ruang ini dapat berhubungan secara langsung satu dengan yang lain atau dihubungkan melalui ruang linier yang berbeda dan terpisah. Organisasi linier biasanya terdiri dari ruang-ruang yang berulang, serupa dalam hal ukuran, bentuk dan fungsi.
- *Organisasi Radial*, memadukan unsur-unsur baik organisasi terpusat maupun linier. Organisasi terdiri dari ruang pusat yang dominan dimana sejumlah organisasi linier berkembang menurut arah jari-jarinya. Apabila suatu organisasi terpusat adalah sebuah bentuk yang introvert yang memusatkan pandangannya kedalam ruang pusatnya, maka sebuah organisasi radial adalah sebuah bentuk yang ekstrovert yang mengembang keruang lingkupnya.
- *Organisasi Kelompok (Cluster)*, bentuk organisasi yang mempertimbangkan pendekatan fisik untuk menghubungkan suatu ruang terhadap ruang lainnya. Organisasi ini terdiri dari ruang-ruang selular yang berulang yang memiliki fungsi-fungsi sejenis dan memiliki sifat visual yang umum seperti wujud dan orientasi.
- *Organisasi Grid*, organisasi yang terdiri dari bentuk-bentuk dan ruang-ruang dimana posisinya dalam ruang dan hubungan antar ruang diatur oleh pola atau bidang grid tiga dimensi. Sumber (Francis D.K. Ching dalam buku Arsitektur Bentuk, Ruang, dan Tatananya)

Pada perancangan ini organisasi ruang yang digunakan pada perancangan kondominium ini adalah *Organisasi terpusat* merupakan komposisi terpusat dan stabil



yang terdiri dari sejumlah ruang sekunder, sesuai dengan perancangan condominium untuk menciptakan interaksi sosial, ruang terpusat dalam organisasi ruang ini dapat menjadikan para penghuni di dalamnya dapat saling berinteraksi sosial.

2.4.2.1.2 Sirkulasi

- Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sirkulasi adalah suatu peredaran.
- Menurut Cryill M. Haris (1975) menyebutkan bahwa sirkulasi merupakan suatu pola lalu lintas atau pergerakan yang terdapat dalam suatu area atau bangunan. Di dalam bangunan, suatu pola pergerakan memberukan keluwesan, pertimbangan ekonomis, dan fungsional.
- Menurut Ching (1993 : 246), bahwa: Alur sirkulasi dapat diartikan sebagai "tali" yang mengikat ruang- ruang suatu bangunan atau suatu deretan ruang-ruang dalam atau luar, menjadi saling berhubungan. Ruang-ruang sirkulasi membentuk bagian yang tidak dapat dipisahkan dari setiap organisasi bangunan dan memakan tempat yang cukup besar di dalam ruang bangunan. Jika dilihat sebagai alat penghubung semata-mata, maka jalur sirkulasi tidak akan ada akhirnya, seolah ruang yang menyerupai koridor. Bagaimanapun bentuk dan skala suatu ruang sirkulasi harus menampung gerak manusia pada waktu mereka berkeliling, berhenti sejenak, beristirahat, atau menikmati pemandangan sepanjang jalannya.

Macam-macam pola sirkulasi pada ruang dan definisinya hampir sama seperti organisasi ruang, macam-macam pola sirkulasi diantaranya :

- *Pola sirkulasi linier*
- *Pola sirkulasi radial*
- *Pola sirkulasi spiral*
- *Pola grid*
- *Pola jaringan*

Pola sirkulasi yang diaplikasikan pada perancangan kondominium adalah radial. Sesuai dengan tujuan perencanaan condominium yaitu memicu penghuninya untuk berinteraksi sosial, pola ini memiliki konfigurasi jalan-jalan lurus yang berkembang pada sebuah pusat bersama.



2.4.2.2 Kajian Interaksi Sosial



Gambar 15 Intreikasi sosial

2.4.2.2.1 Pengertian Interaksi Sosial

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia interaksi sosial adalah hubungan timbal balik antara dua orang atau lebih, dan masing-masing orang yang terlibat di dalamnya memainkan peran secara aktif. Dalam interaksi juga lebih dari sekedar terjadi hubungan antara pihak-pihak yang terlibat melainkan juga terjadi saling mempengaruhi. Interaksi sosial ini dapat terjadi karena adanya kontak sosial dan komunikasi sosial. Kontak sosial tidak hanya hubungan fisik, namun dengan mempengaruhi ruang personal orang lain, maka seseorang sudah melakukan kontak sosial.

Menurut bentuknya, Selo Soemardjan membagi interaksi menjadi empat, yaitu:

- A. Kerja sama (cooperation)
- B. Persaingan (competition)
- C. Pertikaian (conflict)
- D. Akomodasi (acommodation), yaitu bentuk interaksi penyelesaian dari pertikaian.

Masyarakat Indonesia termasuk tipe masyarakat Kooperatif, dengan cirinya yang khas yaitu “gotong royong”. Masyarakat Amerika Serikat termasuk tipe masyarakat yang kompetitif, yaitu masyarakat yang saling-berlomba-lomba mencari kedudukan/status sosial, harta, dan sebagainya (Gunawan, 2000).

Setidaknya ada tiga faktor yang mempengaruhi adanya kemungkinan terjadinya suatu kontak yang memiliki makna :

- A. Jumlah waktu yang diluangkan dalam suatu area, bila waktu yang dibutuhkan sedikit, kecil kemungkinan terjadinya interaksi sosial.



- B. Frekuensi, seberapa sering orang menggunakan suatu area dalam berkegiatan.
- C. Fasilitas, seberapa besar ukuran fisik dari suatu tempat yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial.

2.4.2.2 Syarat Terjadinya Interaksi Sosial

Menurut Gillin dan Gillin (Soerjono Soekanto:1987) tidak semua hubungan sosial dapat dikatakan interaksi sosial. Suatu hubungan sosial dapat dikatakan interaksi sosial jika terdapat dua syarat yang terpenuhi, syarat terjadinya interaksi sosial adalah dengan adanya kontak sosial (*social contact*) dan komunikasi (*communication*).

- Kontak sosial : kontak sosial secara harafiah berarti sama-sama menyentuh secara fisik. Sedangkan secara sosiologi kontak tidak harus menyentuh secara fisik. Kontak sosial juga dapat diartikan sebagai hubungan sosial antara individu satu dengan individu lain yang bersifat langsung, seperti dengan sentuhan, percakapan, maupun tatap muka sebagai wujud aksi dan reaksi.
- Komunikasi : yaitu tindakan seseorang untuk menyampaikan pesan atau maksud kepada pihak atau orang lain tersebut akan memberikan reaksi atas sisi dari pesan atau maksud yang disampaikan.

2.4.2.3 Karakteristik penghuni

Calon penghuni dari condominium ini selain penduduk asli juga para pendatang seperti mahasiswa jenjang strata dua dan tiga yang melanjutkan studynya serta para eksekutif muda dan para komuter yang kebanyakan merupakan pekerja golongan menengah ke atas yang sudah ataupun belum berkeluarga dengan latar belakang pendidikan dan tingkat sosio ekonomi yang tinggi. Calon penghuni yang merupakan masyarakat perkotaan tersebut pada umumnya memiliki sifat yang individualis, sifat individualis tersebut akan mempengaruhi perancangan bangunan dengan pengolahan tata ruang dan sirkulasi yang dapat mendukung interaksi antar penghuni. Berikut adalah beberapa karakteristik penghuni berdasarkan umur :

1. Umur 25 tahun : merupakan umur seseorang yang masih lajang atau yang baru saja memasuki kehidupan baru atau awal pernikahan sehingga memungkinkan akan tinggal bersama.
2. Umur 30 tahun : merupakan umur dimana seseorang sudah cukup matang dalam segi mental dan mempunyai anak yang masih kecil atau usia balita.



3. Umur 35 tahun ke atas : merupakan umur memasuki masa tenang dalam pernikahan dan anak-anaknya sudah cukup besar.

Perilaku penghuni berdasarkan kegiatan :

Perilaku penghuni merupakan cerminan dari penghuni secara umum berdasarkan profesi mereka, adalah sama-sama mengerjakan tugas baik dikantor maupun di kampus, Perilaku penghuni berdasarkan kegiatannya berkaitan erat dengan kebutuhan ruang yang akan di sediakan, berikut ini merupakan beberapa perilaku penghuni:

- Istirahat (tidur) merupakan kegiatan untuk melepas lelah setelah beraktivitas diluar rumah sehingga membutuhkan kenyamanan dimana tidak terganggu oleh kehadiran orang lain.
 - Kegiatan makan baik dilakukan di dalam rumah maupun diluar rumah (restaurant). Kegiatan ini tidak menuntut keprivasian
 - Istirahat atau bersantai yang biasa dilakukan dengan kegiatan lain.
 - Menerima tamu baik formal maupun santai. Kegiatan ini dibutuhkan ruang khusus agar dalam menerima tamu tidak terganggu.
1. Perilaku dalam belajar dan bekerja
Belajar dan bekerja merupakan kegiatan rutin yang dilakukan para penghuni, dalam melakukan kegiatan ini di dukung dengan kondisi lingkungan dan prasarana yang meliputi penerangan, pengkondisian ruang, ruang gerak yang dapat memberikan keleluasaan aktifitas dan kebisingan
 2. Perilaku dalam berinteraksi
 - Melakukan aktivitas bersama baik disengaja ataupun tidak yang melibatkan dua orang atau lebih.
 - Bersantai, istirahat atau melakukan aktifitas lain dengan melibatkan fasilitas apartemen yang dikaukan oleh dua orang atau lebih.
 - Berkunjung dan bertemu baik dalam maksud silaturahmi ataupun keperluan lain.
 3. Perilaku anak kecil pada keluarga yang memiliki anak kecil
 - Kegiatan sehari-hari anak kecil akan lebih banyak dirumah dengan aktivitas seperti bermain dan tidur.



- Perlu adanya stimulus untuk perkembangan anak seperti kebutuhan ruang bermain (*taman, playground*)
4. Keluarga dengan anak yang cukup besar
- Keluarga dengan anak yang cukup besar memerlukan lebih banyak ruang karena remaja lebih cenderung lebih ingin memiliki teritorialnya sendiri
 - Kegiatan anak-anak lebih dominan pada belajar, bermain dan aktivitas diluar rumah.

2.4.2.2.4 Perilaku Manusia

Lingkungan perkotaan berpengaruh pada, masalah perilaku manusia. Masalah perilaku dapat dilihat dari kebisingan, pencemaran, dan kepadatan yang membuat manusia untuk mengembangkan perilaku penyesuaian diri spesifik yang dikarakteristikan dengan ketidakramahan dan egoisme (Moser, 2004 dalam buku Psikologi Sosial).

Berikut beberapa pemicu penurunan hubungan sosial yang dapat menimbulkan individualisme dan stress masyarakat di perkotaan.

1. Lingkup yang panas. Suhu akan memicu respon interpersonal yang bersifat negatif sehingga cenderung menurunkan kemenarikan interpersonal (Bell, 1990 dalam Baron & Byrne, 2004 dalam buku Psikologi Sosial).
2. Kelebihan beban dan kontrol lingkungan. Banyaknya informasi dapat menyebabkan individu untuk membatasi diri dengan menghindari kontak sosial (Vietch & Arkkelin, 1995 dalam buku Psikologi Sosial).

Kepadatan, hal ini tidak terlepas dari permasalahan kesesakan, kesesakan merupakan persepsi seseorang terhadap keterbatasan ruang sehingga berpengaruh pada psikis. **Kesesakan**, merupakan proses interpersonal sebagai keadaan motivasional yang merupakan interaksi dari faktor spasial, sosial dan personal, hal ini merupakan persepsi individu terhadap keterbatasan ruang sehingga menimbulkan kebutuhan ruang yang lebih luas. Berikut ini beberapa faktor yang mempengaruhi kesesakan.

1. *Personal*, yang terdiri dari kontrol pribadi locus of control serta budaya, pengalaman dan proses adaptasi.
2. *Sosial*, faktor yang dipengaruhi oleh karakteristik yang sudah dimiliki. Faktor tersebut terdiri dari kualitas hubungan, formasi koalisi, informasi yang tersedia, serta kehadiran dan perilaku orang lain (Gifford.1987. dalam Kepadatan dan Kesesakan)
3. *Fisik*, merupakan faktor yang berhubungan dengan kondisi fisik bangunan. Faktor ini terdiri dari besa skala lingkungan dan variasi arsitektural (Gove and Hughes.1983. dalam Kepadatan dan Kesesakan)



Kesimpulan yang dapat diambil dari perilaku manusia dengan lingkungan perkotaan ini adalah dengan memfasilitasi ruang-ruang sosial sebagai tujuan perancangan yaitu menciptakan interaksi sosial untuk keakraban penghuni yang dapat menampung jumlah kapasitas hunian di dalamnya dengan skala yang luas agar tidak terjadi kesan sesak dan padat yang dapat memicu individualis dengan ruangan yang sejuk dan santai guna menurunkan beban mental penghuni dengan tipikal masyarakat perkotaan.

2.4.2.2.5 Macam-Macam Interaksi Sosial

Macam-macam interaksi sosial yang mengarah pada hubungan sosial individu berdasarkan besaran dan tingkat keterkaitan (w.a gerungan psikologi sosial 1991) :

- Interaksi sosial kelompok intim : interaksi sosial antar individu dengan jumlah yang terbatas yang berlangsung secara terbuka dari hati ke hati, biasanya dalam bentuk persahabatan atau teman dekat.
- Interaksi sosial kelompok kecil : interaksi sosial dengan jumlah individu lebih besar dari kelompok intim yaitu antara 12-18 namun eksistensi masing-masing individu masih muncul.
- Interaksi sosial kelompok besar : interaksi sosial antar seluruh anggota suatu kelompok sosial dengan kesatuan yang hubungannya bersifat fungsional dan rasional dengan anggota perkumpulan, penghuni condominium.
- Interaksi antar kelompok sosial : interaksi sosial antar suatu kelompok sosial dengan kelompok sosial lain atau dengan masyarakat di luar kelompok tersebut.

Dalam perancangan condominium ini interaksi sosial yang diambil adalah interaksi yang dapat menjalin keakraban antar penghuninya baik kelompok intim untuk menjalin keakraban antar individu penghuni maupun kelompok kecil untuk menjalin kerjasama antar kelompok dilihat dari penghuni condominium ini adalah mahasiswa dan eksekutif muda tidak jarang dari mereka mempunyai pekerjaan yang dikerjakan secara bersama atau kerja kelompok.

2.4.2.2.6 Ruang yang Memicu Interaksi Sosial

Pada dasarnya, ruang yang memicu interaksi sosial adalah ruang yang mampu memfasilitasi untuk saling berbagi ruang dengan pengguna ruang dengan pengguna ruang lainnya. Contoh kasusnya adalah orang yang bekerja dalam kantor dengan open layout dan hanya dibatasi oleh sekat-sekat rendah akan lebih sering berinteraksi dengan pegawai kantor lainnya yang berada dalam ruang yang sama, sedangkan pegawai yang memiliki ruang kantorr sendiri dan dibatasi oleh dinding-dinding masiv



akan lebih jarang berinteraksi karena tidak terdapat pengguna ruang lain selain dirinya (Edward T. Hall).

Dari pernyataan di atas ini perancangan ruang sosial pada ruang komunal dalam condominium ini dirancang dengan open layout dengan sekat rendah atau tanpa sekat agar pengguna ruang komunal dapat saling berinteraksi dengan skala yang dapat menampung kapasitas penghuni agar tidak terjadi kesan sesak karena kesesakan merupakan persepsi seseorang terhadap keterbatasan ruang sehingga berpengaruh pada psikis.

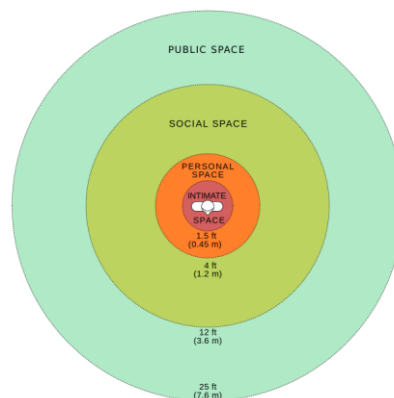
2.4.2.2.7 Setting Perilaku (*Behaviour Setting*)

Manusia bukanlah makhluk yang pasif, perilaku manusia dapat memebentuk dan mempengaruhi lingkungan dan lingkungan itu sendiri sebaliknya dapat mempengaruhi perilaku manusia. Orang-orang dapat memilih diantara lingkungan yang memberikan kesempatan-kesempatan berkembang yang tersedia untuk mereka (*environmental probabilism*). Setting perilaku dapat dikatakan sebagai perubahan setting fisik tertentu pada elemen fisik yang sama mempengaruhi perilaku orang dalam lingkungan tersebut.

1. Ruang Personal / Jarak Interaksi

Dalam berinteraksi manusia memiliki ruang personal, ruang personal adalah suatu jarak interaksi yang dirasakan oleh subyektivitas seseorang. Terdapat Zona intim yang dapat digunakan bila berinteraksi dengan orang-orang yang sudah memiliki kedekatan emosional, zona untuk mengobrol dengan teman, berdiskusi, zona untuk orang asing, dan zona untuk berbicara pada publik.

Edward T. Hall membagi ruang personal menjadi 4 zona, yaitu :



Gambar 16 Personal Reaction

(Sumber: Edward T. Hall's Personal Reaction Bubbles)



- Zona intim (fase dekat 0,00-0,15 m dan fase jauh 0,15-0,50 m)
Jarak untuk merangkul kekasih, sahabat atau keluarga, hubungan seks atau gulat. Pada jarak ini komunikasi cukup dengan berbisik.
- Zona Personal (fase dekat 0,50– 0,75 m dan fase jauh 0,75-1,2m)
Jarak untuk percakapan antara 2 sahabat untuk berdiskusi. Diperlukan gerakan tangan untuk dapat berkomunikasi dengan baik.
- Zona sosial (fase dekat 1,20- 2,10 m dan fase jauh 2,10-3,60m)
Batas normal individu dengan kegiatan serupa atau kelompok sosial yang sama. Komunikasi dapat berjalan dengan baik bila seseorang dapat berbicara dengan sedikit keras dengan ditambah gerak anggota badan. Merupakan patokan dasar dalam pembentukan ruang untuk perancangan ruang.
- Zona publik (fase dekat 3,60-7,50 m dan fase jauh >7,50 m)
Jarak untuk hubungan formal untuk penceramah, atau tutor di depan kelas. Suatu jarak dalam pembicaraan antara satu orang dengan orang banyak.

Zona yang digunakan untuk jarak berkomunikasi adalah zona personal dengan menggunakan jarak dengan fase dekat ataupun jauh, jarak personal dipilih agar dapat mendukung antar penghuni untuk saling berinteraksi sosial karena tujuan dari perancangan condominium ini adalah keakraban para penghuni agar saling mengenal.

2. Teritori

Teritori merupakan suatu kecenderungan dalam menguasai suatu area, dalam aspek psikologis, ini berkaitan dengan ego sebagai manusia dan terbebaskan dari ketidaknyamanan fisik. Altman (1984) membagi teritori dalam tiga bagian :

1. *Teritori primer*, adalah tempat-tempat yang sangat pribadi sifatnya, hanya boleh dimasuki oleh orang-orang yang sudah sangat akrab atau yang sudah mendapatkan izin khusus. Jenis teritori ini dimiliki serta dipergunakan secara khusus bagi pemiliknya. Pelanggaran terhadap teritori utama ini akan mengakibatkan timbulnya perlawanan dari pemiliknya dan ketidak mampuan untuk mempertahankan teritori ini akan mengakibatkan masalah yang serius terhadap aspek psikologis pemiliknya, yaitu dalam hal harga diri dan identitasnya.
Contoh : pekarangan, ruang tidur, ruang kerja.
2. Teritori sekunder, adalah tempat-tempat yang dimiliki bersama oleh sejumlah orang yang sudah cukup saling mengenal. Jenis teritori ini lebih longgar pemakaiannya dan pengontrolan oleh perorangan. Sifat territorial sekunder adalah semi-publik.
Contoh : toilet, sirkulasi lalu lintas di dalam kantor.



3. Teritori publik, adalah tempat-tempat yang terbuka untuk umum. teritorial umum dapat digunakan secara sementara dalam jangka waktu lama maupun singkat. Pada prinsipnya setiap orang diperkenankan untuk berada di tempat tersebut.

Contoh : gedung bioskop, ruang kuliah, pusat perbelanjaan dll.

Dalam perancangan condominium ini teritori yang dimaksud adalah teritori sekunder, yaitu tempat-tempat yang dimiliki bersama baik fasilitas atau ruang komunal yang ada di setiap lantai unit hunian sebagai area berinteraksi antar penghuni.

2.4.2.2.8 Macam-macam Ruang untuk Menjalin Keakraban antar Penghuni

Dalam suatu hunian ruang merupakan media yang dapat membentuk keakraban, ruang-ruang tersebut meliputi : (Jeanne M, Davern, *Place for people*)

1. Ruang terbuka
 - a. Ruang terbuka untuk kenyamanan: merupakan ruang terbuka yang menggunakan taman sebagai penghalang terhadap kebisingan dan visual serta dapat memfokuskan orientasi sehingga dapat memberikan suasana sejuk. Media tanaman dapat dijadikan sebagai tempat berkumpul karena sebagian besar orang dapat menikmati keindahan dalam bentuk relaksasi atau santai.
 - b. Ruang terbuka service: ruang terbuka ini merupakan ruang fasilitas berupa ruang komersil, pendidikan, kesehatan, komunikasi, ruang olahraga, ruang sosialisasi.
2. Ruang yang menimbulkan kontak sosial antar penghuni
 - a. Lobi : Ruang sirkulasi sebagai ruang penerima tamu, lobi terdiri dari berbagai ruang yaitu lobi utama, area bersama, dan ruang duduk yang terletak di sepanjang koridor diantara setiap unit hunian.
 - b. Jalan masuk : merupakan suatu pencapaian atau akses yang dapat dibedakan menjadi jalan masuk kendaraan, jalan masuk setapak, jalan masuk menuju unit hunian, dan jalan penghubung lobi utama untuk menuju tempat lain selain hunian.

Adanya fasilitas dapat meningkatkan interaksi penghuni karena adanya aktivitas di dalamnya. Jenis fasilitas yang ada di sesuaikan dengan kebutuhan penghuni. Dalam perancangan condominium ini ruangan yang dapat dijadikan sebagai media berinteraksi sosial adalah ruang dengan kenyamanan yang dapat menjadikan orang untuk berinteraksi seperti ruang terbuka yang dapat mewadahi aktivitas penghuninya seperti mengerjakan tugas, pekerjaan kantor, atau sekedar berkumpul atau mengobrol dengan suasana santai, seperti yang sudah dijabarkan di atas para

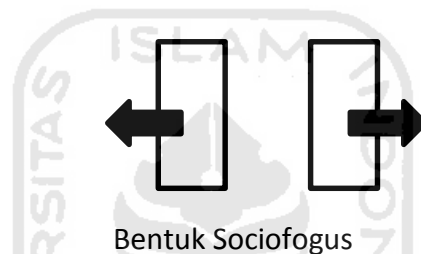


penghuni dengan tipikal masyarakat kontemporer ini lebih sering berinteraksi di luar area hunian seperti mall, caffe, kantor dan lainnya.

2.4.2.2.9 Orientasi Ruang

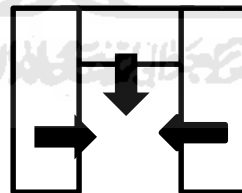
Orientasi ruang berkaitan dalam bentuk keakraban antar personal. Dalam sistem kelompok, tindakan komunikatif merupakan tindakan verbal (bicara) dalam keadaan saling berhadap (*face-to-face*). Newcomb dalam buku Teori-teori Psikologi Sosial mengatakan, ada dua macam sistem orientasi, yaitu sistem individual dan sistem kelompok. Sedangkan sistem orientasi ruang sebagai kriteria keakraban adalah sebagai berikut.

1. *Sociofagus*, orientasi ruang mengarah keluar sehingga memiliki kecenderungan memisah. Jenis ruang ini membuat jarak komunikasi menjadi lebih besar.



(Sumber: Newcomb dalam buku Teori-teori Psikologi Sosial)

2. *Sociopetal*, orientasi ruang memusat sehingga dapat mengajak orang untuk menjalin keakraban. Ruang sociopetal memberikan efek kedekatan komunikasi terhadap interaksi sosial.



(Sumber: Newcomb dalam buku Teori-teori Psikologi Sosial)

Perancangan pada condominium ini lebih mengarah pada orientasi sociofetal. Orientasi bangunan saling yang saling terhubung sehingga dapat mengajak seseorang untuk menjalin keakraban.

2.4.2.3 Kajian Property Size

Property Size seperti dikutip dari Wikipedia.com berarti kepemilikan seseorang terhadap suatu barang ataupun non barang. dewasa ini properti sering dikaitkan dengan



rumah, perumahan ataupun hunian, padahal segala sesuatu yang sifatnya itu kepemilikan bisa disebut sebagai property, sedangkan size berarti standar ukuran.

Dalam perncangan condominium dengan tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial di sini adalah dengan bagaimana caranya mendesain tata ruang dan sirkulasi dan adanya ruang-ruang sosial dalam bangunan tetapi masih dalam batas property size yang wajar.

Untuk mendapatkan rata-rata persentase kebutuhan ruang apartemen yang sesuai penulis membandingkan property size apartment yang telah di bangun atau telah direncanakan atau dengan penelitian yang sudah ada.

Menurut redaksi tata ruang dalam cuplikannyaperumahan yang dibangun harus dilengkapi fasum (fasilitas umum) dan fasos (fasilitas sosial).Perbandingan antara luas fasum dan fasos dengan luas permukiman adalah sekitar 40 banding 60.Meski begitu, perbandingan/ persentase tersebut tergantung besar kecilnya kompleks perumahan yang dibangun.Untuk perumahan kecil, yang luas arealnya kurang dari 5000 m², lahan fasum-fasos bisa 20 atau 30 % (Redaksi Tata Ruang).

Sifat ruang dalam apartemen berdasarkan tingkat keekonomisannya : (Wahyu Agus K, 2012)

- Service floor area. Luasan bangunan yang tidak dijual atau tidak disewakan, misal koridor, ruang tangga, dll. Luasnya biasanya 10% dari luas bangunan.
- Saleable / Rentable area. Terdiri dari :

1. Usable Floor Area

Merupakan area yang secara khusus dipergunakan oleh penghuni, berupa unit-unit hunian. Area ini memiliki prosentase terbesar yang dapat mencapai 70% dari luas bangunan.

2. Common Floor Area

Merupakan area yang dipergunakan bersama-sama meliputi hall, lobby corridor, kolam renang, lapangan tennis, playground, dan sebagainya. Luasnya 20% dari luas bangunan.

Menurut Institute of Real Estate Management, Chicago dalam Management Plan Handbook "For example, if the property you have selected has 35 residential units and 12,000 square feet of commercial space, you would calculate the total size as follows. As long as the figures total 100% or greater, the property may be used."



Number of Units/SF	Percent of Minimum Requirement
35/50	70% of minimum residential
12,000/40,000	30% of minimum commercial
TOTAL	100% of minimum

(Sumber :Management Plan Handbook)

Berikut adalah property size dari bangunan serupa :

1. Property Size Tower Haji Indonesia, Jakarta

Fungsi : Apartemen, Condominium dan Kantor Sewa
Total Luasan : 101243 m²

Tabel 6 Property Size Tower Haji

NO	RUANG - RUANG	JUMLAH	LUASAN	BASEMENT				PODIUM					PLAT DAAG	TOWER			PENTHOUSE			EKSEKUTIF CLUB			ROOF TOP			TOTAL LUASAN	Persen			
				1	2	3	GF	Lt.1	Lt.2	Lt.3	Lt.4	Lt.5	L.6	Lt.7 - Lt.37	Lt.38	Lt.39	Lt.40	Lt.41	Lt.42	Lt.43										
A AREA KOMERSIAL																														
1	Apartemen T48	376 unit	48 m ²													18048											18048 m ²	17.8 %		
2	Apartemen T65	252 unit	65 m ²													16380												16380 m ²	16.2 %	
3	Apartemen T88	4 unit	88 m ²													352												352 m ²	0.3 %	
4	Kondominium T256	12 unit	256 m ²														1024	1024	1024									3072 m ²	3.0 %	
5	Resto / Club Eksekutif L512	2 unit	512 m ²																		1024								1024 m ²	1.0 %
6	Kantor Sewa T96	6 unit	96 m ²									576															576 m ²	0.6 %		
7	Kantor Sewa T104	20 unit	104 m ²									2080															2080 m ²	2.1 %		
8	Kantor Sewa T156	4 unit	156 m ²									624															624 m ²	0.6 %		
9	Shopping Mall	1 unit					2964	3172	3172	3172																	12480 m ²	12.3 %		
10	Shopping Arcade T96	16 unit	96 m ²									1536															1536 m ²	1.5 %		
11	Shopping Arcade T72	4 unit	72 m ²									288															288 m ²	0.3 %		
B FASILITAS PENUNJANG																														
1	Multipurpose Hall	1 unit	m ²									1932															1932 m ²	1.9 %		
2	Masjid	1 unit	m ²										896														896 m ²	0.9 %		
3	Taman Manasik	1 unit	m ²										2112														2112 m ²	2.1 %		
4	Ruang Tafakkur	2 unit	656 m ²																				1312				1312 m ²	1.3 %		
C AREA PARKIR DAN LAYANAN																														
1	Parkir & Mekanikal Elektrikal			2599	2803	2803																					8205 m ²	8.1 %		
2	Sirkulasi (Vertikal+Horisontal)			2313	1773	1773	2362	1104	1104	1104	1284	820	668	14869	288	288	288	288									30326 m ²	30.0 %		

(Sumber : Survey Penulis)

Presentase hunian : 37,3 %

Kantor Sewa : 3.3 %

Publik : 21,3 %

Parkir dan lainnya : 38,1 % +

100 %



Kesimpulan yang diambil dari beberapa standar peraturan presentase kebutuhan rata-rata hunian mencakup $\pm 60-70\%$ dengan area publik dan lainnya $\pm 20-30\%$, untuk menciptakan ruang-ruang sosial dengan penataan tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial antar penghuni di dalamnya harus ada nilai tambah pada ruang-ruang atau fasilitas bersama untuk mencapai tujuan dari perancangan akan tetapi persentasenya tidak berbeda jauh dengan presentase \pm seperti di atas.

2.4.3 Karya Arsitektur yang Relevan dengan Tema

1. Jardin Condominium, Singapore

Project Name : **Jardin**

Developer : Far East Organization

Address : Dunearn Road, Singapore

Tenure : Freehold

Site Area : 80,630 sq ft

Type of Development : Proposed Condominium Development Comprising 1 Blocks of 10-Storey Apartments (140 Units)

Facilities : Gym, Steam Room, Loft Gardens, Reflective Pool, 50m Lap Pool, Wading/Fun Pool, Hydrotherapy Pool with Aqua-Gym Equipment, Dining Pavilion, BBQ Cabanas, Grass Mound Garden, Floating Pavilion, Lawn, Sunning Deck, Garden Seating, Fitness Station, Children Play Area



Gambar 17 Jardin Condomonium

(Sumber: www.singaporepropertymatch.com)

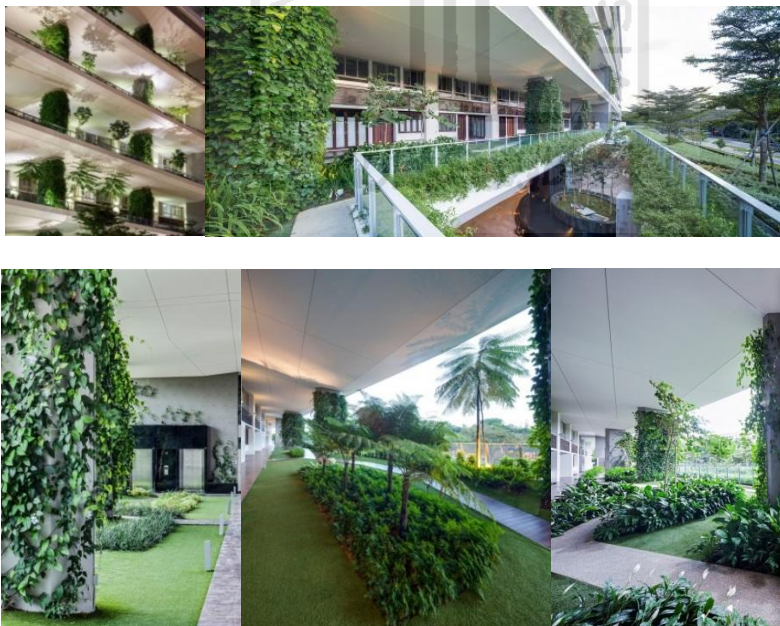


Desain Jardin menggabungkan dua gagasan utama - 'vertikal' pengaturan taman dan gagasan Perancis style. Di mana arsitektur dan lansekap bergabung menjadi lingkungan hidup. Pada setiap tingkat alternatif, taman-taman luas membentang dari unit loft, selain fungsional memberikan keteduhan dan penyangga dari kebisingan kota, taman ini menghubungkan ruang yang memungkinkan untuk digunakan sebagai ruang sosial.



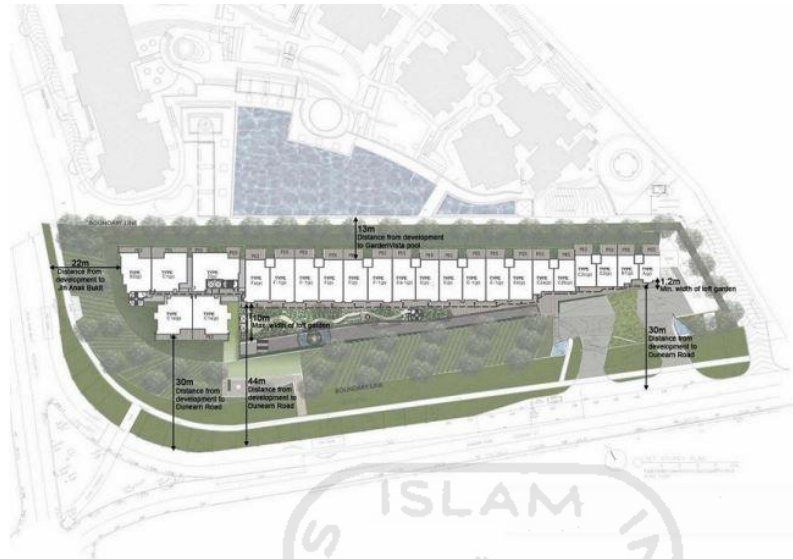
Gambar 18 Potongan Bangunan Jardin Condomonium

(Sumber: www.singaporepropertymatch.com)



Gambar 19 Koridor Jardin Condomonium yang Digunakan sebagai Space Interaksi Sosial

(Sumber: www.singaporepropertymatch.com)



Gambar 20 Site Plan Jardin Condominium, Singapore

(Sumber: www.singaporepropertymatch.com)

Kesimpulan :Green design termasuk didalamnya segala rancang bangunan yang ramah lingkungan, di mana arsitektur dan lansekap bergabung menjadi lingkungan hidup. Desain Jardin manata taman-taman luas membentang dari unit loft, selain fungsional memberikan keteduhan dan penyangga dari kebisingan kota, taman ini menghubungkan ruang yang memungkinkan untuk digunakan sebagai ruang sosial untuk para penghuninya.

Yang dirujuk dalam preseden ini :Gagasan penggunaan elemen taman yang memungkinkan space untuk digunakan sebagai ruang interaksi sosial bagi penghuni kondominium karena dapat menciptakan suasana sejuk dan penggunaan koridor dengan skala lebih besar agar tidak terkesan sesak sebagai ruang berinteraksi karena merupakan jalur yang sering dilewati oleh para penghuni dengan konsep sirkulasi santai tidak terburu-buru yang di desain melalui tata layout taman dan sirkulasi antar taman pada koridor.



2.The Interlace Residential Building, Singapore



Gambar 21 THE INTERLACE RESIDENTIAL BUILDING, SINGAPORE

(Sumber : architect.co.uk/singapore/interlace-residential-complex)

The interlace Residential Building merupakan apartemen yang terdiri dari 30 blok dengan setiap blok terdapat enam lantai dengan ukuran panjang yang sama. Luas site yang digunakan adalah 81.000m² dengan pembagian fungsi 1.040 asrama di 144.00m², clubhouse perumahan/fasilitas 1.500m², ritel 500m², tambahan/core/MEP 24.000m², parkir basement 2.600 ruang. Tinggi bangunan mencapai 83m yang terdiri dari 24 lantai dan satu basement.





Gambar 22 Bentukan Heksagonalthe Interlace Residential Building, Singapore

(Sumber : architect.co.uk/singapore/interlace-residential-complex)

Kesimpulan : Rancangan yang di desain dengan konsep saling terhubung sehingga dapat berinteraksi sosial melalui ruang komunal yang terintegrasi dengan area hijau baik di tanah maupun di atap. Area hijau ini difungsikan untuk kegiatan rekreasi sehingga ruang hijau ini dapat memenuhi kebutuhan sosial pada masyarakat kontemporer. Bentuk bangunan yang heksagonal membentuk delapan halaman terbuka di bawah. Halaman terbuka yang dikelilingi oleh massa apartemen yang mencerminkan ruang bersifat sociofetal sehingga dapat tercipta interaksi sosial selain itu di setiap sudut tumpukan terdapat roof garden yang memudahkan untuk kegiatan berekreasi dan berinteraksi sosial.

Yang dirujuk dalam preseden ini : yang dapat diambil dari preseden ini adalah penggunaan bentuk massa bangunan yang mengelilingi sehingga dapat menciptakan sifat ruang yang sociofetal dan penggunaan rooftop garden atau elemen taman untuk menciptakan keakraban antar penghuni dan memberikan area rekreasi yang sejuk sehingga dapat menghilangkan faktor pemicu individualis pada masyarakat kota saat ini



3. Vineyard Court Apartments, California



Gambar 23 Vineyard Court Apartments, California

(Sumber :<http://vineyardcourapt.com/>)

50 Unit Apartment Project including; Community Center with a Pool, Spa and Exercise Room.

Ruang bersama pada kawasan ini berupa halaman belakang yang menjadi inercourt bersama dengan penataan yang indah. Halaman belakang ini juga berfungsi sebagai selasar sehingga mirip dengan gang-gang di pedesaan. Rumah-rumah yang berdekatan, luasn taman yang tidak terlalu besar ditambah dengan tanaman hijau menjadikan area ini bersifat semi publik karena taman seolah-olah menjadi milik bersama rumah-rumah di sekitarnya.



Gambar 24 Vineyard Court Apartments, California

(Sumber :<http://vineyardcourapt.com/>)



Pintu masuk rumah tidak langsung berbatasan dengan selasar, terdapat teras yang merupakan terusan dari dinding yang menonjol keluar. Teras memberi batasan teritorial sebuah hunian hingga kesan private masih terasa. Selain halaman belakang, tiap unit hunian memiliki balkon sendiri, balkon menjadi bukaan yang lebih bebas dan private karena mengarah ke luar atau membelakangi inercourt.

Kesimpulan : Rancangan Vineyard di desain dengan konsep pemukiman suburban, area hijau pada inercourt ini difungsikan untuk kegiatan berinteraksi sosial antar penghuni. Selasar di desain lebih lebar dengan elemen taman yang menyejukan, pada desain Vineyard selasar digunakan sebagai media berinteraksi karena disini memungkinkan para penghuni dapat saling bertemu dan bertatap muka dengan penggunaan center corridor, sirkulasi selasar menggunakan sirkulasi linier menggunakan konfigurasi ruang berderet dengan orientasi pintu masuk ke dalam dengan penggunaan teras di depannya, teras berfungsi sebagai pemberi batasan teritorial sebuah hunian hingga kesan private masih terasa, teritorial penghuni di desain menjorok ke dalam sehingga tidak menimbulkan kesesakan pada area selasar karena hunian merupakan tujuan dari akses selasar.

Yang dirujuk dalam preseden ini : Selasar, jalan menuju hunian merupakan akses jalan yang memungkinkan penghuni bertegur sapa karena tidak sengaja bertemu, selasar yang memudahkan penghuni saling bertemu adalah selasar yang diapit oleh kedua unit atau center corridor. Penggunaan selasar lebih lebar dari desain standar agar tidak terkesan sesak dan dapat menampung kegiatan interaksi sosial yang memungkinkan terjadi.

KAJIAN TIPOLOGI BANGUNAN

2.5.1 Narasi Problematika Tipologi

Tipologi bangunan yang di rancang merupakan *Condominium* dengan fungsi sebagai hunian vertikal. Fungsi dari tipologi bangunan ini dirancang karena di daerah Baciro merupakan daerah dengan jumlah penduduk yang tinggi dan letaknya yang strategis sebagai kebutuhan masyarakat akan hunian di perkotaan. Tipologi bangunan ini dikaitkan dengan penataan ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial antar penghuni di dalamnya.



2.5.2 Paparan Teori Tipologi

2.5.2.1 Teori dan Standar Apartemen Condominium

2.5.2.1.1 Pengertian Condominium

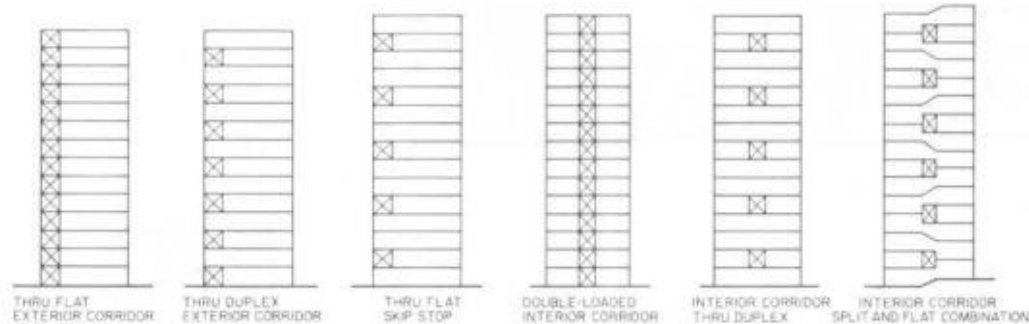
- Condominium (Apartemen milik perseorangan) adalah bentuk kepemilikan unit hunian dalam struktur multi unit (sebagai gedung apartemen) atau pada tanah yang dimiliki secara bersama (sebagai kompleks townhouse) dan dijual (tidak disewakan) per unit hunian (Merriam-Webster's Advance Learner's English Dictionary: 2008).
- Menurut R. Beaton, dkk. dalam Real Estate (1982, hal.89), Kondominium adalah bentuk hukum kepemilikan yang diterapkan untuk banyak jenis properti, seperti apartemen, kantor, rumah keluarga tunggal, town house, dan lain-lain. Properti dalam status kepemilikan kondominium juga dianggap sebagai bentuk khusus dari tata guna lahan.
- Menurut Kamus Tata Ruang, Kondominium ialah bangunan besar bertingkat terdiri atas unit-unit perumahan, masing-masing unit ada pemiliknya sendiri-sendiri.
- Dalam Dictionary of Architecture and Construction (1975, hal. 122), "Condominium is a form of real estate ownership of multifamily residential dwelling. Each occupant has 100% ownership of his own apartment and partial ownership of common elements such as hallways, elevators, plumbing, etc."

Dari pengertian-pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa Kondominium adalah jenis rumah susun bertingkat yang ditujukan bagi kalangan menengah ke atas yang mengutamakan pelayanan dan keamanan atau privasi bagi penghuninya. Tiap penghuni memiliki hak kepemilikan pribadi atas unit huniannya serta hak kepemilikan bersama atas area bersama dan fasilitas-fasilitas penunjang pada bangunan tersebut. Perbedaannya apartemen dan kondominium lebih kepada fisik bangunan yang kita tinggali, sementara kondominium lebih mengacu kepada kepemilikan dari tempat tinggal kita tersebut. Setiap pemilik hunian yang membeli unit condominium hanya dapat memiliki unitnya mereka masing-masing, mereka tidak berhak atas tanah dibawahnya, tetapi mereka memiliki hak bersama untuk menggunakan fasilitas umum, seperti lif, koridor, kolam renang, dan sebagainya.



2.5.2.1.2 Standar untuk Tipe Bangunan Apartemen Condominium

- Konfigurasi hubungan bangunan pada koridor



Gambar 25 Konfigurasi Hubungan Luar Bangunan

(Sumber: *Time-saver Standards for Building Types*; 1990)

- *Thru flat exterior corridor* :adalah pencapaian/hubungan unit-unit dalam suatu apartemen dengan corridor yang terletak di bagian tepi bangunan.
- *Thru duplex exterior corridor* :adalah pencapaian/hubungan unit-unit dalam suatu *Duplex Apartement* dengan corridor yang terletak di bagian tepi bangunan.
- *Thru flat skip stop* :adalah pencapaian/ hubungan unit-unit dalam suatu apartemen dengan corridor yang terletak di bagian tepi bangunan dengan selang beberapa lantai.
- *Double loaded interior corridor* :adalah pencapaian/ hubungan unit-unit dalam suatu apartemen dengan corridor yang terletak di bagian dalam bangunan serta melayani dua sisi unit hunian dalam apartemen.
- *Interior corridor thru drulpex* :adalah pencapaian/hubungan unit-unit dalam suatu duplex apartemen dengan corridor yang terletak dibagian dalam bangunan serta melayani dua sisi unit hunian dalam apartemen.
- *Interior corridor split and flat combinatio* :adalah pencapaian/ hubungan unit-unit dalam suatu apartemen dengan corridor yang terletak di bagian dalam bangunan serta melayani dua sisi unit hunian dalam apartemen secara split/berselah pada beberaa lantai.

Tipe koridor pada perancangan ini menggunakan *Double loaded interior corridor* dimaksudkan agar para penghuni dari dua sisi dapat saling bertemu karena koridor adalah akses yang sering dilewati oleh para penghuni.

- Berdasarkan jumlah lantainya
- *Simplex Apartement*
Merupakan apartemen dengan satu unit hunian terdiri dari satu lantai.



- *Duplex Apartement*
Merupakan apartement dengan satu unit hunian terdiri dari 3 lantai.
- *Triplex Apartement*
Merupakan Apartement dengan satu unit hunian terdiri dari 2 lantai.

Tipe apartemen condominium pada perancangan ini adalah apartemen simplex karena perancangan ini menggunakan satu kamar, dua kamar dan tiga kamar sehingga tidak memerlukan luasan yang besar.

- **Berdasarkan Sistem Pelayanan**
- *Fully service and fully furnished*
Apartement menyediakan perabot dan layanan laundry, pembersihan ruang
- *Fully furnished*
Apartemen yang hanya menyediakan perabot rumah tangga
- *Independent apartement*
Apartemen yang tidak menyediakan perabot ataupun pelayanan ruang

Sistem pelayanan pada apartemen condominium ini menggunakan *Fully service and fully furnished* karena para penghuninya disibukan oleh kegiatan sehari-harinya dan membutuhkan pelayanan yang manunjang.

- **Berdasarkan Tingginya**
- Low rise apartment (2-4 lantai)
- Medium rise apartment (4-8 lantai)
- High Rise apartment (>8 lantai)

Perancangan condominium ini menggunakan tipe *medium-high rise* karena sesuai ketentuan peraturan daerah tinggi bangunan maksimal adalah 32 meter dengan perkiraan tinggi lantai sekitar 8-9 lantai.

- **Berdasarkan Jumlah Kamarnya**
- a. Tipe efisien (18m² - 45m²)
 - Ukuran : 200 sq.ft – 500 sq.ft.
 - Sebuah ruang besar yang menggunakan kombinasi dari aktivitas hidup sehari-hari di tempat tinggal, makan dan tidur.
 - Sebuah ruang kecil untuk dapur kecil (kitchenette) dengan fasilitas minimum dan kamar mandi.
 - Biasanya dimiliki oleh satu orang, ataupun pasangan yang baru menikah tanpa anak. Jumlah maksimum penghuni adalah dua orang.



Ciri – ciri :

- Ruang utama untuk berbagai kegiatan dengan penyediaan sebuah convertible sofa bed dan entry foyer sebagai dining area. Dalam hal ini tempat penyimpanan pakaian dan area ganti baju biasanya kurang memenuhi syarat.

b. Tipe satu ruang tidur (36m² - 54m²)

- Ukuran : 400 sq.ft – 600 sq.ft.
- Jenis ruang yang ada meliputi :
 1. Ruang tamu dan ruang makan dalam satu area
 2. Area dapur
 3. Ruang tidur (1 buah)
 4. Kamar mandi
 5. Teras outdoor
- Biasanya dimiliki oleh pasangan yang baru menikah dengan atau tanpa anak, dengan jumlah penghuni 2-3 orang.

Ciri – ciri :

- Serangkaian kegiatan ditampung dalam sebuah area secara minimal
- Foyer digunakan sebagai area makan
- Ciri utama dari tipe satu ruang tidur adalah kepadatan peralatan yang ada.

c. Tipe dua ruang tidur (45m² - 90m²)

- Ukuran : 500 sq.ft. – 1000 sq.ft.
- Jenis ruang yang ada meliputi :
 1. Living room
 2. Dining room
 3. Dua ruang tidur
 4. Full kitchen
 5. Kamar mandi
 6. Teras outdoor
- Apartemen jenis ini umumnya dimiliki dan digunakan dengan jumlah penghuni 3-4 orang, keluarga dengan satu atau dua anak.

Ciri-ciri :

- Kegiatan seluruh anggota keluarga diantisipasi dalam unit tinggal. Pengaturan ruang ruang memisahkan antara aktivitas hidup (dapur, ruang makan, ruang tamu) dan aktivitas tidur.

d. Tipe tiga ruang tidur (54m² - 108m²)

- Ukuran : 600 sq.ft. – 1200 sq.ft.
- Jenis ruang yang ada :



1. Living room
 2. Dinning room
 3. Tiga ruang tidur
 4. Full kitchen
 5. Satu sampai dua buah kamar mandi
 6. Teras outdoor
- Apartement jenis ini umumnya dimiliki dan dipergunakan oleh suatu keluarga dengan 3 anak atau lebih, dan memungkinkan untuk menambah jumlah penghuninya.
Ciri-ciri :
 - Ruang keluarga dan ruang makan dengan area yang cukup besar untuk mengakomodasi keluarga yang besar.
 - Privasi pada tiap anggota keluarga dapat tetap terjaga.
- e. Tipe empat ruang tidur (100m² - 135m²)
- Ukuran : 1.100 sq.ft. – 1.500 sq.ft.
 - Jenis ruang yang ada meliputi :
 1. Living room
 2. Dinning room
 3. Empat ruang tidur
 4. Full kitchen
 5. Dua kamar mandi
 6. Dua teras outdoor (di depan living room dan master bedroom)
 7. Gudang besar
 - Kepemilikan dan pemakaian dari tipe ini adalah jumlah penghuni berkisar 5-8 orang, keluarga dengan 3-6 anak.
 - Pemakaian minimum satu anak pada setiap ruang tidur dan maksimum dua anak setiap ruang tidur.
 - Kepala keluarga di master bedroom.
Ciri-ciri :
 - Pengaturan ruang-ruang cukup menjamin privasi maksimum bagi setiap penghuninya. Dinning room terpisah dari living room. Koridor panjang ke ruang tidur harus dihindari.

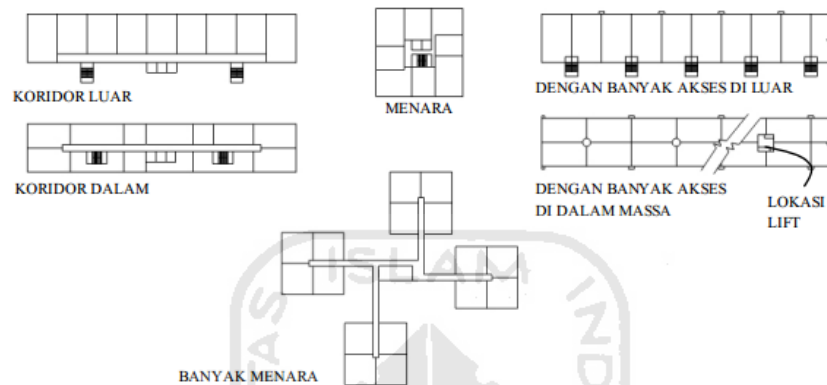
Tipe kamar yang tepat untuk perancangan apartement condominium ini adalah tipe yang terdapat ruang tidurnya agar jika ada aktivitas lain di dalam unit tidak mengganggu penghuni yang sedang beristirahat. Tipe yang dipilih adalah tipe studio, tipe dua kamar dan tipe 3 kamar. Karena kemungkinan status penghuni adalah lajang, pasangan suami istri yang belum memiliki anak, pasangan suami istri yang sudah memiliki anak (keluarga kecil).



- Berdasarkan Sirkulasi Bangunan

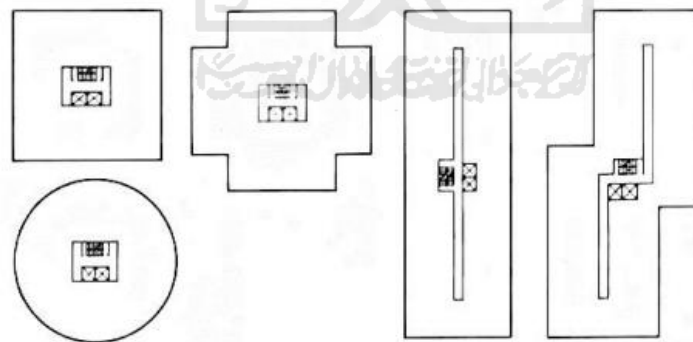
Dari segi fungsi dan bangunan didasarkan pada :

- Pengelompokan satuan Hunian
- Penyediaan akses menuju masing-masing Satuan Hunian



Gambar 26 Sirkulasi Bangunan

(Sumber: *Time-saver Standards for Building Types*; 1990)



Gambar 27 Sirkulasi Bangunan

(Sumber: *Time-saver Standards for Building Types*; 1990)

Tipe sirkulasi pada massa bangunan condominium ini menggunakan tipe banyak menara, tipe ini dipilih karena tujuan dari perancangan adalah untuk membuat para penghuninya dapat saling berinteraksi sosial di ruang publik yang berada di pusat hunian.



G. Kebutuhan Ruang Secara Umum

Tabel 7 Kebutuhan Ruang Secara Umum Berdasarkan Aktivitas yang Diwadahi

FUNGSI	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	KARAKTER RUANG
FUNGSI UTAMA			
HUNIAN	Tidur	Ruang tidur	Nonformal, rutin
	Buang air besar/kecil	Kamar mandi/WC	Nonformal, rutin
	Menyiapkan makanan	Dapur/pantry	Nonformal, rutin
	Makan	Ruang makan	Nonformal, semi privat, intim
	Menerima tamu	Ruang tamu	
	Berinteraksi	Ruang keluarga	
FUNGSI PENDUKUNG/ FASILITAS BERSAMA			
PERBELANJAAN	Mini market	Ruang minimarket, gudang, kasir	(rekreatif,publik), (privat), (disiplin,privat)
LAYANAN KESEHATAN	Apotek	Ruang pembuatan obat, ruang penyajian, ruang administrasi	(privat), (publik, nonformal disiplin), (privat)
	Poliklinik	Ruang pendaftaran pasien, ruang tunggu, ruang periksa	(publik, nonformal), (publik, nonformal), (privat), (semi formal)
LAYANAN MAKANAN	Restoran	Dapur, gudang, ruang saji, ruang makan, kasir	(privat, nonformal), (privat, nonformal), (publik, nonformal), (publik, nonformal), (rekreatif privat, nonformal)
LAYANAN PENITIPAN ANAK	Tempat penitipan anak	Ruang bermain anak, ruang istirahat, ruang administrasi	(publik, nonformal),(rekreatif privat), (privat, disiplin)
LAYANAN OLAH RAGA	Olahraga renang	Kolsm renang, ruang ganti, KM/WC	(publik, rekreatif), (privat), (privat)
	Olahraga fitnes	Ruang fitnes, gudang, ruang administrasi	(publik, nonformal, rekreatif), (privat), (disiplin, privat)
FUNGSI PELENGKAP			
PENGELOLA	Koordinasi pengelola	Ruang manager	(privat, disiplin, formal)
	Administrasi pengelola	Ruang administrasi, ruang rapat, ruang keuangan	(privat disiplin), (privat disiplin), (privat disiplin),
PENGELOLA	Pemeliharaan kebersihan	Ruang cleaning , gudang	(privat disiplin), (privat)
	Pengamanan bangunan	Ruang security, ruang kontrol	(privat disiplin), (privat disiplin)

(Sumber : Modifikasi dari Panduan Perencanaan Bangunan Komersial, 2008)



2.5.3 Kajian Tipologi dan Preseden Perancangan Bangunan Sejenis

1. Apartment Bassura City

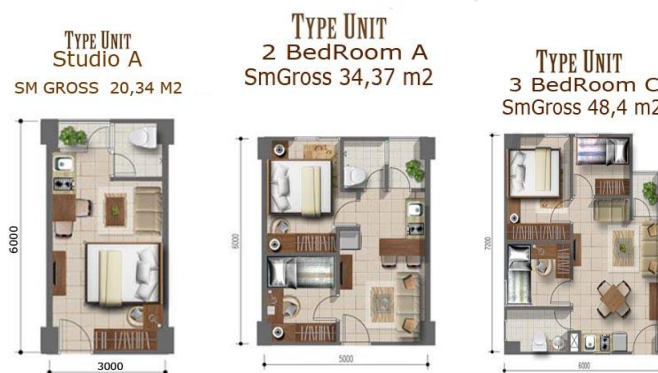


Gambar 28 Apartment Bassura City

Bassura City berlokasi di Jalur Prime / Bisnis dengan akses terbaik menuju Kawasan Pusat Bisnis Jakarta (Casablanca, Mega Kuningan, Rasuna Said, Sudirman) yang berdiri diatas lahan 4 hektar dengan 8 tower hunian, tower mall dan tower kondotel dengan ketinggian 23 lantai dan jumlah total unit +- 6000 unit.

Fasilitas : Swimming pool, kids pool, children playground, jogging track, fitness center, shopping mall , supermarket, food court, cafe, cinema, ATM center, office, function hall, security 24 jam, parkir basement, access card, interkom dan lain-lain.

Tipe unit hunian : studio A (20,34m²) , studio B (24,73m²), studio C (19,16m²), 1 bedroom A (28,89m²), 1 bedroom B (25,11m²), 2 bedroom A (34,37m²), 2 bedroom B (37,19m²), 2 bedroom CA (37,88m²), 2 bedroom CC (34,37m²), 3 bedroom (48,4m²)



Gambar 29 Tipe Kamar Apartment Bassura City

(Sumber: <http://www.thebassuracity.com/>)



Gambar 30 Floorplan Bassura City

(Sumber: <http://www.thebassuracity.com/>)

Kesimpulan : Dari preseden Apartment Bassura City, memiliki desain bangunan yang terlihat menyatu dan terintegrasi dengan fasilitas bersama di pusat hunian yang merupakan pola sirkulasi radial dimana sebuah ruang pusat yang menjadi acuan organisasi ruang linier berkembang menurut arah jari-jari sehingga memudahkan dalam pencapaian dengan masa bangunan, dan pada area hunian menggunakan pola linier ruang-ruang berderet karena sifatnya yang privat, pola ini sangat cocok untuk digunakan dalam rancangan organisasi ruang bangunan komersial seperti condominium.

Yang dirujuk dalam preseden ini : Dari preseden ini selain pola sirkulasi dan layoutnya penulis juga merujuk beberapa tipe hunian yang diterapkan pada apartmen ini, tipe unit yang di rujuk yang cocok dan sesuai kebutuhan perancangan adalah tipe studio A (20,34m²), 2 bedroom A (34,37m²), dan 3 bedroom (48,4m²).



BAB III ANALISIS DAN PROSES PERANCANGAN

3.1 Analisis Persoalan Tata Ruang

3.1.1 Analisis Kegiatan Pengguna Condominium

Pengguna Condominium adalah penghuni, pengelola dan penyewa retail pada area komersial. Berikut adalah analisis dari kegiatan pengguna Condominium :

1. Kegiatan Penghuni Condominium

Seperti yang sudah dijelaskan pada kajian, kegiatan calon penghuni berdasarkan karakter seperti para mahasiswa jenjang strata dua dan tiga yang melanjutkan studynya serta para eksekutif muda dan para komuter yang kebanyakan merupakan pekerja golongan menengah ke atas yang sudah ataupun belum berkeluarga (memiliki anak kecil – anak yang remaja) dengan latar belakang pendidikan dan tingkat sosio ekonomi yang tinggi. **Kegiatan pokok penghuni dibagi menjadi kegiatan bertempat tinggal, belajar atau mengerjakan tugas kantor, berinteraksi dan bagi para penghuni yang memiliki anak perlu adanya stimulus untuk perkembangan anak seperti kebutuhan ruang bermain (*taman, playground*)**

2. Kegiatan Pengelola Condominium

Kegiatan pengelola pada suatu hunian vertikal seperti condominium lebih pada kegiatan yang memfasilitasi kegiatan penghuni dengan karakter masyarakat kontemporer perkotaan dengan kesibukannya sehari-hari yang ingin serba praktis. Kegiatan pengelola antara lain memberikan informasi, layanan administrasi, layanan keamanan, dan layanan kebersihan.

3. Kegiatan Penyewa Retail

Kegiatan penyewa retail merupakan kegiatan untuk memfasilitasi kebutuhan penghuni condominium, kegiatan penyewa retail lebih kepada berjualan dan pelayanan jasa.

4. Kegiatan Pengunjung

Seperti yang sudah dijelaskan pada kajian pustaka pengunjung dibagi menjadi dua, umum dan khusus. Kegiatan pengunjung umum lebih kepada kegiatan yang menggunakan fasilitas komersial pada condominium, sedangkan pengunjung khusus kegiatannya lebih pada bertamu atau tamu dari penghuni apartemen.

3.1.2 Analisis kebutuhan Ruang Berdasarkan Kegiatan Pengguna Condominium

Berdasarkan kajian mengenai condominium, tata ruang dan sirkulasi yang terkait interaksi sosial dan kegiatan penghuni dapat disimpulkan kebutuhan ruang untuk perancangan condominium ini.



1. Kebutuhan Ruang Hunian

Kebutuhan ruang hunian berdasarkan analisis penghuni condominium dengan karakter masyarakat kontemporer yang mementingkan kepraktisan, berikut adalah kebutuhan standar ruang unit disesuaikan dengan kebutuhan penghuni sebagai para mahasiswa, para komuter dan eksekutif muda baik itu lajang ataupun sudah berkeluarga dan memiliki anak.

- a. Ruang tidur
- b. Ruang tidur anak (bagi yang memiliki keluarga dengan anak)
- c. Ruang makan dan dapur
- d. Ruang keluarga dan tamu
- e. Kamar mandi
- f. Balkon untuk memebrikan kesan *hommy*.

2. Kebutuhan Ruang Fasilitas Pendukung

Kebutuhan fasilitas pendukung lebih mengarah pada fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari para penghuni yang mementingkan kepraktisan karena padatnya aktivitas keseharian para penghuni. Untuk itu para penghuni dengan tipe ini lebih memilih tempat yang dapat mengakomodir segala kegiatan dalam satu tempat. Berikut adalah analisis untuk menentukan fasilitas pada condominium.

Tabel 8 Kebutuhan Ruang Fasilitas Pendukung

Kebutuhan Penghuni	Kegiatan	Fasilitas yang dibutuhkan
Kebutuhan akan makan sehari-hari	Kemungkinan tidak sempat memasak	Restaurant
Kebutuhan akan membeli kebutuhan rumah tangga	Memebli kebutuhan sehari-hari seperti makanan, sabun, peralatan anak kecil dan lainnya	Mini Market
Kebutuhan akan koneksi internet	Mengakses sesuatu untuk mengerjakan tugas atau mengirim data	Akses wiffi
Kebutuhan untuk mengambil uang	Mengambil uang, mengecek saldo, transfer	ATM
Kebutuhan akan kesehatan	Mengecek kesehatan, membeli obat untuk sakit ringan	Klinik dan apotek
Kebutuhan olahraga dan rekreasi	Kegiatan kebugaran untuk kesehatan	Fitness center Swimming pool jogging track



Kegiatan bermain pada anak-anak perlu adanya stimulus untuk perkembangan anak	Bermain	Taman atau playground
Kegiatan perawatan dan relaksasi	Merawat dan merelaksasikan badan setelah padatnya aktivitas	Salon
Kegiatan menitipkan anak	Kemungkinan orang tua sibuk dengan kegiatan dan tidak ada yang mengasuh anak	Daycare
Kebutuhan rapat dalam bekerja	Kegiatan melakukan rapat dengan rekan kerja	Meeting room
Kebutuhan untuk mencuci dan membrsihkan unit hunian		Laundry dan cleaning service
Kebutuhan untuk beribadah		Mushola

(Sumber : Penulis, 2015)

3. Kebutuhan Ruang Pelengkap

Kebutuhan yang berhubungan dengan pengelola dan servis. Pengelola meliputi administrasi, keamanan, manager dan lainnya sedangkan servis meliputi MEE, parkir, lobi dan lainnya.

3.1.3 Analisis Kebutuhan Ruang Komunal Berdasarkan Kegiatan Penghuni dan Kajian Interaksi Sosial

Seperti yang telah di jabarkan pada kajian pustaka menurut teori dalam suatu hunian ruang merupakan media yang dapat membentuk keakraban, ruang-ruang tersebut meliputi: Ruang terbuka untuk kenyamanan, ruang terbuka servis (fasilitas), lobby dan jalan masuk.

Fasilitas, ruang fasilitas berupa ruang komersil, pendidikan, kesehatan, komunikasi, ruang olahraga, ruang sosialisasi. Ruang fasilitas yang memicu terjadinya interaksi sosial pada perancangan condominium ini lebih kepada ruang komunal atau ruang bersama yang dapat memfasilitasi kebutuhan penghuni sesuai dengan kegiatannya. Latar belakang penghuni yang merupakan mahasiswa, pekerja, dan bagi yang memiliki anak yang sudah besar/remaja adalah bersekolah. Dari latar belakang penghuni dan fungsi bangunan sebagai condominium yaitu hunian dengan sistem kepemilikan maka dapat disimpulkan bahwa mereka membutuhkan ruang untuk belajar dan mengerjakan tugas, ruang bersosialisasi, ruang untuk pertemuan warga seluruh penghuni dan lainnya. Untuk itu ruang komunal khusus penghuni pada perancangan condominium ini menggunakan ruang komunal yang sifatnya fleksibel yang dapat menampung kegiatan penghuni di dalamnya untuk berinteraksi antar keseluruhan penghuni.



Lobby, berdasarkan penjabaran kegiatan dan aktivitas penghuni, menerima tamu adalah salah satu kegiatan yang dilakukan oleh para penghuni. Untuk itu disediakan lobby penghuni yang di peruntukan untuk menerima tamu, karena condominium merupakan bangunan vertikal maka lobby penghuni di adakan pada setiap lantai hunian. Lobby penghuni berada di dekat sirkulasi vertikal (lift) hal ini di maksudkan agar pada area lobby penghuni yang terjadi adalah para penghuni dapat saling bertemu dan bertegur sapa dengan penghuni lainnya karena bertemu dan kemudian berinteraksi.

Jalan masuk, jalan masuk yang digunakan untuk berinteraksi pada perancangan condominium ini adalah selasar pada setiap lantai hunian yang memungkinkan para penghuni dapat saling bertemu dan kemudian berinteraksi karena selasar merupakan jalan masuk menuju tujuan utama para penghuni yaitu unit hunian, yang terjadi adalah para penghuni dalam menuju unitnya saling bertegur sapa dan berjalan sambil mengobrol.

Pengelompokan Ruang

Perilaku pengguna berdasarkan kegiatannya berkaitan erat dengan kebutuhan ruang yang akan di sediakan, kebutuhan ruang condominium yang perlu diwadahi sesuai dengan kebutuhan penghuni seperti yang telah dijabarkan diatas adalah sebagai berikut:

Tabel 9 Kebutuhan Ruang Condominium Berdasarkan Aktivitas Penghuni

FUNGSI	AKTIFITAS	KEBUTUHAN RUANG	SIFAT RUANG
HUNIAN	Tipe studio	<ul style="list-style-type: none"> • 1 area kamar tidur (kapasitas 2 orang) • Ruang tamu dan ruang keluarga • Dapur dan ruang makan • 1 Kamar mandi • Balkon 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Semi publik • Semi publik • Semi publik • Privat • Semi publik
	Tipe 2 bedroom	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Kamar tidur (kapasitas 3-4 orang) • Ruang tamu dan ruang keluarga • Dapur dan ruang makan • 1 Kamar mandi • Balkon 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Semi publik • Semi publik • Semi publik • Privat • Semi publik
	Tipe 3 bedroom	<ul style="list-style-type: none"> • 3 kamar tidur (kapasitas lebih dari 3 orang) • Ruang tamu • Ruang keluarga 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Semi publik • Semi publik



		<ul style="list-style-type: none"> • Dapur • Ruang makan • 2 kamar amndi • Balkon 	<ul style="list-style-type: none"> • Semi publik • Semi publik • Privat • Semi
FASILITAS BERSAMA PENGHUNI	Ruang bersama penghuni	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang belajar dan ruang bekerja, bersosialisasi, ruang pertemuan penghuni, pertemuan rt dan warga. 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik penghuni
	Lobi penghuni	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang tunggu • Ruang penerima tamu 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik penghuni
FASILITAS PENUNJANG INDOOR	Fitness center	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang fitness • Ruang ganti + loker • Ruang administrasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Privat • Semi publik
	Entrance Hall and Lobby	<ul style="list-style-type: none"> • Hall • Lobi utama • Security • Lavatory • Mushola • Ruang wudhu 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Publik • Privat • Privat • Semi publik • Semi publik
	Restaurant	<ul style="list-style-type: none"> • Dapur & ruang saji • Gudang basah • Gudang kering • Gudang alat • Ruang makan • Kasir 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Privat • Privat • privat • Publik • Semi publik
	Mini market	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang penjualan • Kasir • Gudang 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Semi publik • Privat
	Salon	<ul style="list-style-type: none"> • Hall • Ruang pendaftaran • Kasir • Ruang salon 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Semi publik • Semi publik • Privat • Privat
	ATM Changer	<ul style="list-style-type: none"> • Mesin atm 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik
	Daycare	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang pendaftaran • Ruang tunggu • Ruang tidur anak • Ruang bermain anak 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Publik • Privat • Privat
	Klinik dan apotek	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang pendaftaran • Ruang tunggu • Ruang konsultasi • Apotek 	<ul style="list-style-type: none"> • Semi publik • Publik • Privat • publik
	Retail	<ul style="list-style-type: none"> • Retail 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik
	Daycare		<ul style="list-style-type: none"> • Publik



	Meeting room	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang peserta rapat • Gudang alat • Ruang Persiapan Konsumsi 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Privat • Privat • Privat
FASILITAS PENUNJANG OUTDOOR	Swimming pool	<ul style="list-style-type: none"> • Kolam dewasa • Kolam anak • Ruang ganti + locker • Ruang bilas 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Publik • Privat • Privat
	Jogging track	<ul style="list-style-type: none"> • Track 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik
	Children playground	<ul style="list-style-type: none"> • Papan seluncur • Ayunan • Papan jungkat jungkit • Kuda ayunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Publik • Publik • Publik
	Ruang MEE	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang genset • Ruang trafo • Ruang chiller • Ruang cooling tower • Ruang ground tank • Roof tank • Ruang pompa air • Ruang boiler • IPAL • Ruang kontrol ipal 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Privat • Privat • Privat • Privat • Privat • Privat • Privat • Privat • privat
	Ruang perawatan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang cleaning servis • Ruang workshop • Ruang penampung bak sampah • Gudang alat 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Privat • Publik • Privat
	Ruang bongkar muat barang	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang bongkar muat • Gudang barang 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Privat
SERVIS	Laundry and dry cleaning	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang cuci • Ruang setrika • Ruang pengering • Ruang administrasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Privat • Private • Semi publik
	Ruang manager	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang manager 	<ul style="list-style-type: none"> • privat
	Ruang administrasi pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang tunggu • Ruang administrasi • Ruang rapat • Ruang karyawan • Ruang arsip • Ruang sekretaris 	<ul style="list-style-type: none"> • Semi publik • Privat • Privat • Privat • Privat • Privat
	Loker dan ruang ganti karyawan	<ul style="list-style-type: none"> • Locker dan ruang ganti karyawan 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat
	Konsumsi pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • Pantry 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat



PENGELOLA	Lavatory	<ul style="list-style-type: none"> • Lavatory 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat
	ibadah	<ul style="list-style-type: none"> • Mushola • Ruang wudhu 	<ul style="list-style-type: none"> • Semi publik • Semi publik
	Devisi keamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang kepala keamanan • Ruang cctv • Gudang alat 	<ul style="list-style-type: none"> • Privat • Privat
	Parkir penghuni Parkir pengelola Parkir tamu	<ul style="list-style-type: none"> • Parkir mobil • Parkir motor • Ruang tunggu supir 	<ul style="list-style-type: none"> • Publik • Publik • Semi publik
		<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> •
PARKIR		<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> •

(Sumber : Penulis, 2015)

3.1.4 Analisis Besaran Ruang Unit Hunian Condominium

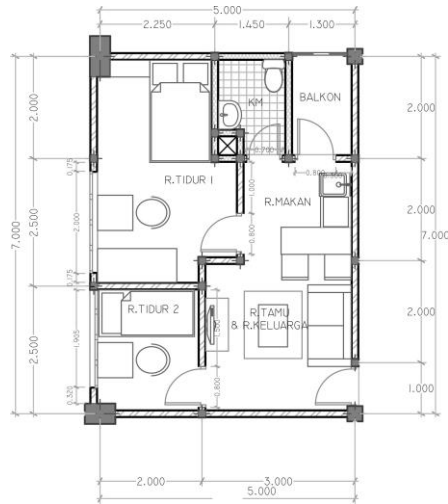
Setelah mengetahui kebutuhan ruang pada perancangan Condominium ini kemudian menganalisis besaran ruang unit hunian. Pada pembahasan ini dilakukan pembuatan layout unit hunian untuk tipe-tipe ruang tidur, dapur, ruang makan, ruang keluarga/ruang tamu, balkon dan kamar mandi sesuai dengan standar maupun hasil studi preseden pada bab kajian yang sesuai dengan desain unit hunian yang dibutuhkan.

Hunian yang sasaran penghuninya telah dikaji dan di analisis terdapat 3 tipe hunian dengan kebutuhan ruang standar pada hunia kamar. Pada desain unit hunian ini ruang keluarga sekaligus ruang tamu di desain menjadi dua fungsi sehingga desain unit hunian lebih efisien dan dapat mendukung unuk menarik para penghuni menemui tamunya di lobby penghuni sebagai area unetraksi sosial. Berikut adalah besaran ruang serta layout unit hunian.

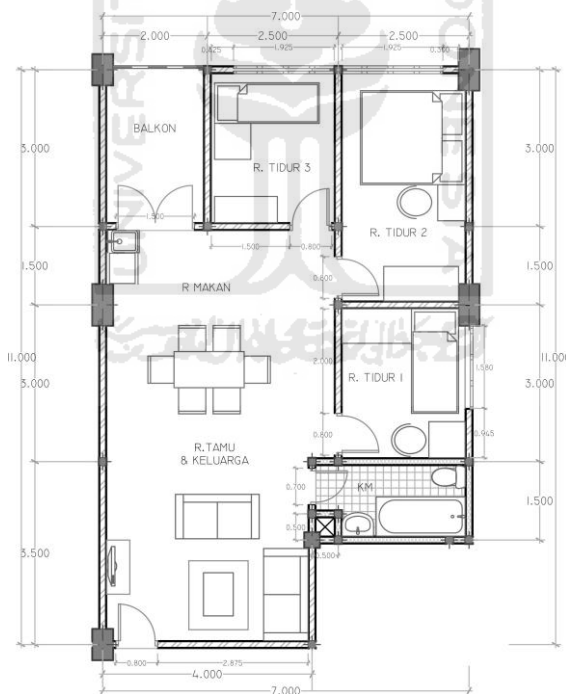


Gambar 31 Layout Unit Hunian Tipe Studio

(sumber : Penulis, 2015 Berdasarkan Pengembangan Dari Hasil Studi Preseden dan Pengembangan Data Arsitrk Jilid 1)



Gambar 32 Layout Unit Hunian Tipe 2 Kamar Tidur
(sumber : Penulis, 2015 Berdasarkan Pengembangan Dari Hasil Studi Preseden dan Pengembangan Data Arsitek Jilid 1)



Gambar 33 Layout Unit Hunian Tipe 3 Kamar Tidur
(sumber : Penulis, 2015 Berdasarkan Pengembangan Dari Hasil Studi Preseden dan Pengembangan Data Arsitek Jilid 1)

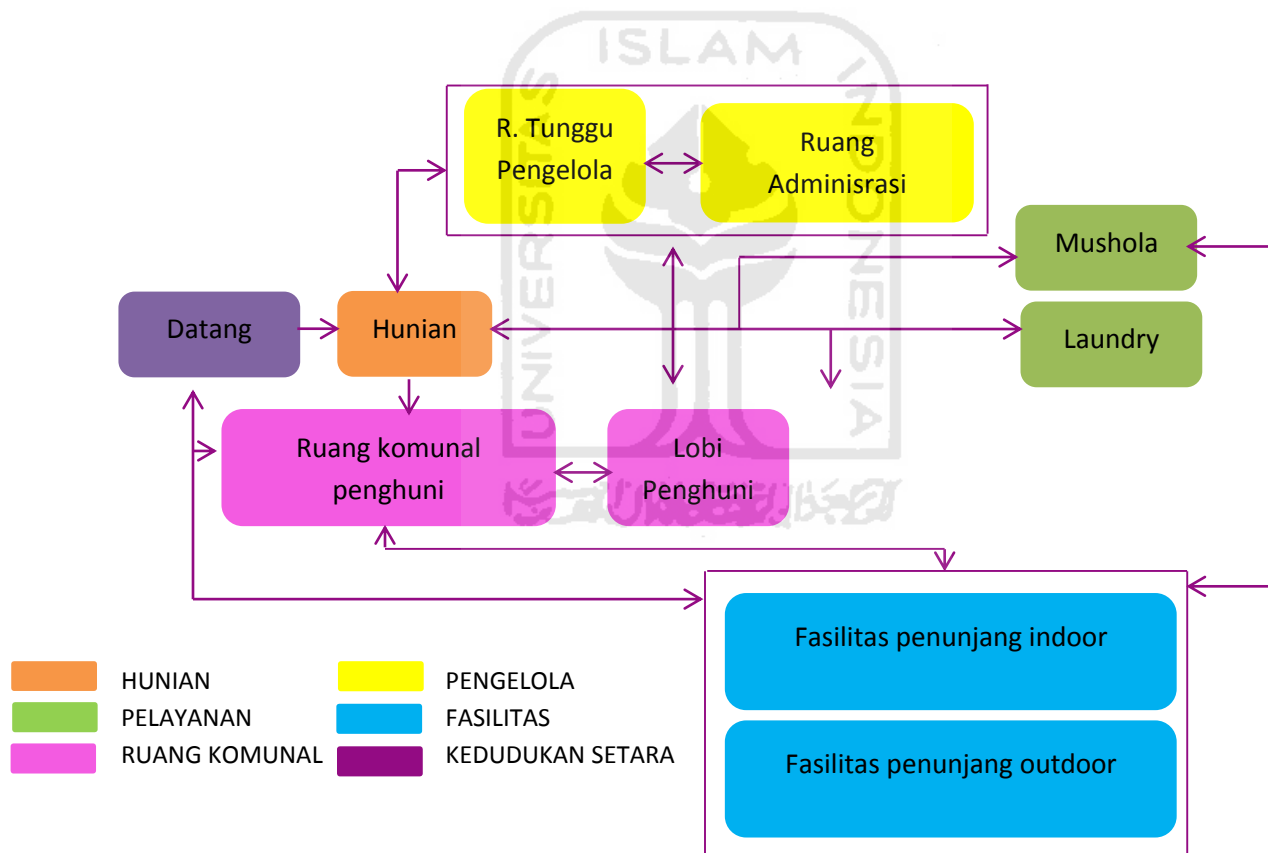


3.1.5 Alur Kegiatan Pengguna

Berdasarkan analisis di atas, kegiatan alur pengguna condominium dapat di simpulkan sebagai berikut :

1. Skema Alur Kegiatan Penghuni

Alur kegiatan penghuni digambarkan mulai kegiatan berawal dari hunian karena penghuni condominium bertempat tinggal di condominium. Alur kegiatan penghuni condominium lebih menyeluruh kepada fungsi ruang akan tetapi tidak semua fungsi ruang dapat dilalui penghuni, ruang-ruang yang dapat di akses penghuni antara lain ruang bersama penghuni atau ruang komunal, fasilitas outdoor indoor, ruang pengelola serta ruang pelayanan seperti laundry dan mushola.

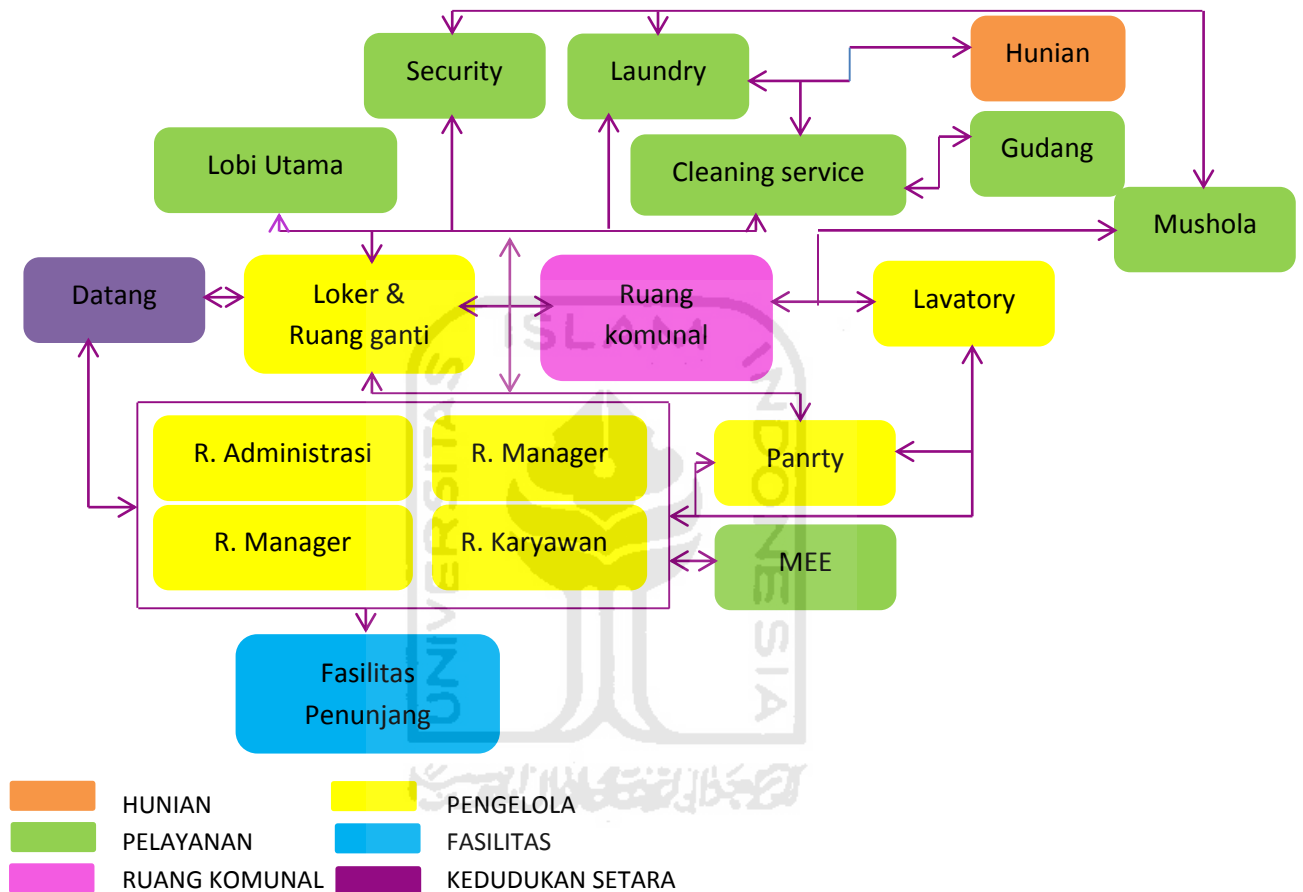


Skema Alur Kegiatan Pengguna (sumber : Penulis, 2015)



2. Skema Alur Kegiatan Pengelola dan Servis

Alur kegiatan pegelora dan servis lebih kepada fungsi-fungsi ruang yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan penghuni, seperti ruang-ruang pengelola dan pelayanan .

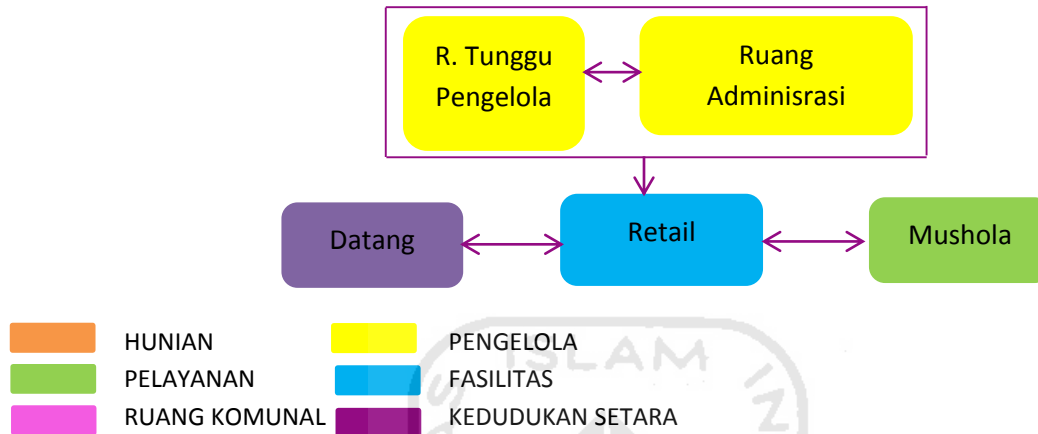


Skema Alur Kegiatan Pengelola dan Servis (sumber : Penulis, 2015)



3. Skema Alur Kegiatan Penyewa Retail

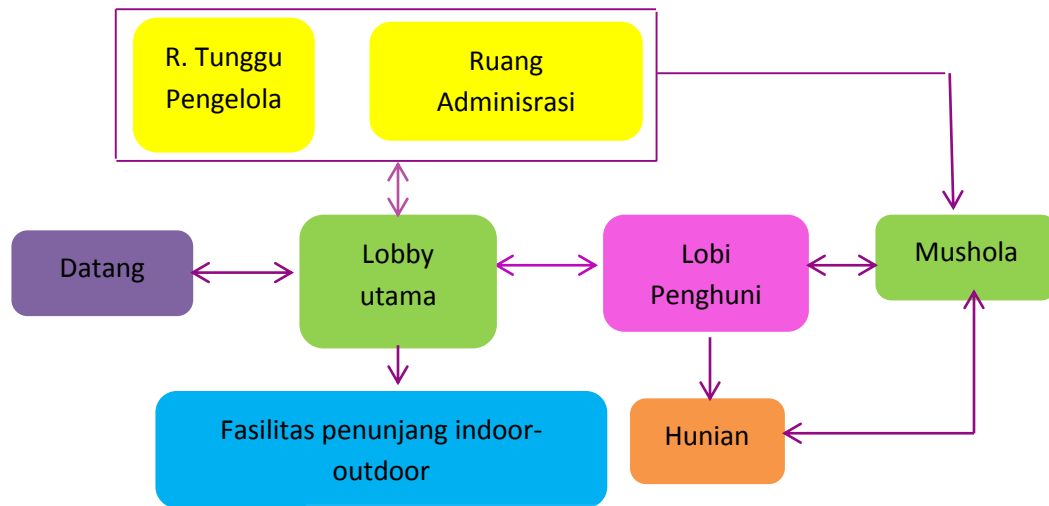
Alur kegiatan penyewa retail lebih kepada mereka yang datang kemudian langsung menuju retail yang telah disewakan dan mengurus kegiatan admisnitrasi, fasilitas yang dapat digunakan penyewa retail adalah tempat beribadah seperti musholah.



Skema Alur Kegiatan Penyewa Retail(sumber : Penulis, 2015)

4. Skema Alur Kegiatan Pengunjung atau Tamu

Alur kegiatan pengunjung atau tamu adalah menuju ruang-ruang dengan fungsi yang telah dijelaskan pada analisis pengguna (pengunjung atau tamu), ruang yang dituju pengunjung pertama kali adalah lobby utama untuk menanyakan informasi yang diperlukan tamu, kemudian ke ruang pengelola jika pengunjung merupakan calon penghuni condominium yang akan menanyakan informasi seputar condominium, atau menuju lobi penghuni jika pengunjung merupakan tamu dari penghuni condominium hal ini tentu saja sesuai izin yang diberikan oleh penghuni agar kenyamanan penghuni dalam area hunian lebih terjaga, atau menuju fasilitas penunjang outdoor atau fasilitas penunjang indoor jika pengunjung merupakan pengunjung yang ingin menikmati fasilitas condominium yang bersifat umum.



Skema Alur Kegiatan Pengunjung (sumber : Penulis, 2015)

3.2 Analisis Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial

3.2.1 Analisis Pola Sirkulasi dan Tata Ruang

Pembangunan hunian vertikal seperti kondominium pada umumnya lebih mengarah pada aspek ekonomi sehingga aspek sosial diabaikan. Sehingga tidak tersedia ruang publik untuk terjadinya interaksi sosial guna menjalin keakraban antar penghuni. Nilai efisiensi dapat menguntungkan bagi pihak pengembang sehingga mereka tidak memperhatikan penyediaan ruang sosial yang dapat mempererat keakraban antar tetangga. Apalagi pada hunian kondominium, hunian vertikal dengan aktivitas dan budaya yang berbeda lebih mengarah pada individualism dan tidak adanya aktivitas sosial antar penghuni. Untuk itu perlu adanya rancangan tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial antar penghuni, sehingga keakraban penghuni dapat terjadi pada hunian vertikal ini.

1. Analisis Pola Sirkulasi dari Segi Konfigurasi Jalur Sirkulasi

a. linier

Pada pola sirkulasi linier, satu jalan lurus yang menjadi unsur pengorganisir pertama untuk satu deret ruang-ruang sehingga membuat seluruh ruang terlewat. Namun pada pola ini interaksi hanya terjadi saat penghuni yang sedang berjalan melewati ruang-ruang dan bertemu penghuni lain yang ingin masuk atau keluar unit huniannya sehingga interaksi yang terjadi antar penghuni tidak maksimal.

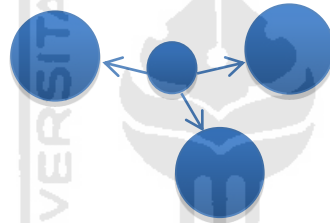


Pola Sirkulasi dari Segi Jalur Konfigurasi Sirkulasi Linier

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)

b. Radial

Pada pola sirkulasi radial memiliki jalan-jalan lurus yang berkembang pada sebuah pusat bersama sehingga jalan yang akan dilalui tertuju pada satu ruang yang diinginkan, pada pola ini interaksi terjadi lebih banyak terjadi karena semua penghuni menuju suatu ruang pusat dan bertemu untuk kemudian berinteraksi baik itu secara kontak sosial maupun berkomunikasi.

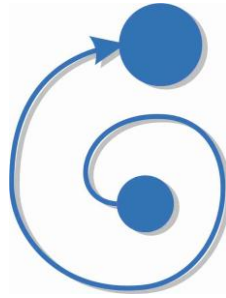


Pola Sirkulasi dari Segi Jalur Konfigurasi Sirkulasi Radial

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)

c. Spiral (Berpusat)

Pada pola sirkulasi spiral (berpusat) memiliki konfigurasi dimana satu jalan tunggal menerus yang berasal dari titik pusat, mengelilingi pusatnya dengan jarak yang berbeda hal ini membuat penghuni dapat melakukan pemerataan kunjungan ke setiap tempat, namun pola sirkulasi ini untuk perancangan sebuah hunian kurang efisien dan memperlama sirkulasi penghuni.



Pola Sirkulasi dari Segi Jalur Konfigurasi Sirkulasi Grid

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)

d. Grid

Pada pola sirkulasi grid, memiliki konfigurasi yang terdiri atas dua pasang jalan yang sejajar yang saling bepotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujur sangkar atau kawasan ruang segi empat. Namun terbentuknya dua jalur akan membuat sebuah pembatas diantaranya, hal ini tentunya membutuhkan ruang atau space yang lebih besar sehingga kurang efisien dan pembatas menjadikan penghuni dalam condominium tidak dapat berinteraksi secara keseluruhan.



Pola Sirkulasi dari Segi Jalur Konfigurasi Sirkulasi Grid

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)

Dari segi pola sirkulasi dari segi konfigurasi jalur sirkulasi, pola sirkulasi berdasarkan kajian pustaka dan analisis yang mendukung terjadinya interaksi sosial adalah pola sirkulasi radial, dimana pola ini memiliki jalan-jalan lurus yang berkembang pada sebuah pusat bersama sehingga para penghuni dalam condominium dapat saling bertemu dan berinteraksi sosial karena pola ini hanya tertuju pada satu tujuan yang diinginkan. Dengan pertimbangan agar penghuni tidak hanya berinteraksi pada blok huniannya namun juga keseluruhan karena sirkulasi ini



menuju pusat yang sama yang memungkinkan para penghuni dapat saling bertemu dan kemudian melakukan interaksi baik itu kontak sosial maupun komunikasi. Jadi keakraban antar penghuni terjadi pada banyak titik, baik itu di blok, antar blok dan keseluruhan.

2. Analisis Pola Organisasi Ruang

a. Organisasi Linier

Pada pola organisasi linier pada dasarnya terdiri dari sederetan ruang. Ruang-ruang ini dapat berhubungan secara langsung satu dengan yang lain atau dihubungkan melalui ruang linier yang berbeda dan terpisah. Organisasi linier biasanya terdiri dari ruang-ruang yang berulang, serupa dalam hal ukuran, bentuk dan fungsi. Namun menjadi tidak efisien karena harus melalui keseluruhan ruang yang teratur, perancangan dengan organisasi linier untuk sebuah hunian sangat cocok untuk menjaga keprivasian para penghuninya akan tetapi interaksi sosial pada para penghuni kurang begitu banyak terjadi, karena interaksi hanya terjadi pada titik tertentu ketika para penghuni keluar kamar dan bertemu dengan penghuni unit di sebelah maupun di depannya.

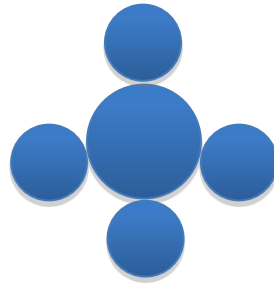


Pola Organisasi Ruang Linier

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)

b. Organisasi Terpusat

Pada pola organisasi terpusat merupakan komposisi terpusat dan stabil yang terdiri dari sejumlah ruang sekunder, dikelompokkan mengelilingi sebuah ruang pusat yang luas dan dominan. Ruang pemersatu terpusat dari suatu organisasi pada umumnya berbentuk teratur dan ukurannya cukup besar untuk menggabungkan sejumlah ruang sekunder disekelilingnya. Sehingga bila ingin menuju ke suatu ruang harus selalu berpatokan pada ruang pusat tersebut, pola ini dapat membuat para penghuni saling berinteraksi karena pada titik ruang pemersatu dari beberapa ruang sekunder di sekelilingnya.

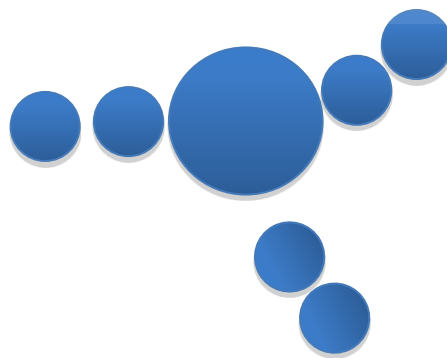


Pola Organisasi Ruang Terpusat

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)

c. Organisasi Radial

Memadukan unsur-unsur baik organisasi terpusat maupun linier. Organisasi terdiri dari ruang pusat yang dominan dimana sejumlah organisasi linier berkembang menurut arah jari-jarinya. Apabila suatu organisasi terpusat adalah sebuah bentuk yang introvert yang memusatkan pandangannya kedalam ruang pusatnya, maka sebuah organisasi radial adalah sebuah bentuk yang ekstrovert yang mengembang keruang lingkungannya. Pada pola ini akan memakan tempat yang lebih luas di banding pola organisasi terpusat maupun linier. Interaksi sosial antar penghuni dengan pola ini dapat terjadi pada ruang pusat sebagai ruang utama akan tetapi ruang dengan organisasi radial yang berkembang menurut arah jari-jarinya hanya dapat berinteraksi apabila penghuni dan penghuni lainnya saling bertemu di ruang pusat.



Pola Organisasi Ruang Radial

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)



d. Organisasi Cluster

Pada pola organisasi cluster bentuk organisasi yang mempertimbangkan pendekatan fisik untuk menghubungkan suatu ruang terhadap ruang lainnya. Organisasi ini terdiri dari ruang-ruang selular yang berulang yang memiliki fungsi-fungsi sejenis dan memiliki sifat visual yang umum seperti wujud dan orientasi. Pada organisasi ruang dengan pola ini tipe-tipe kamar terkelompok berdasarkan kesamaannya, hal ini menjadikan interaksi sosial antar penghuni terjadi hanya dalam kelompok kecil saja tidak pada keseluruhan.

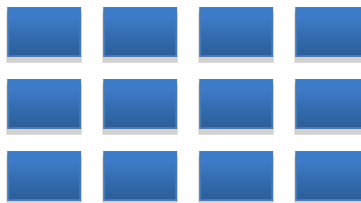


Pola Organisasi Ruang Cluster

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)

e. Organisasi Grid

Pada pola organisasi grid yang terdiri dari bentuk-bentuk dan ruang-ruang dimana posisinya dalam ruang dan hubungan antar ruang diatur oleh pola atau bidang grid tiga dimensi sehingga pola pada organisasi ruang ini sangat teratur. Pada pola ini para penghuni dalam hunian harus melewati beberapa ruang untuk kemudian saling bertemu dan berinteraksi, akan tetapi interaksi tidak terjadi secara keseluruhan (hanya pada satu titik saja), kurangnya interaksi pada pola ini juga dikarenakan tidak adanya ruang yang terpusat yang mengarahkan para penghuni berkumpul untuk kemudian berinteraksi antar sesama.



Pola Organisasi Ruang Grid

(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori D.K. Chink Tentang Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tatanannya)

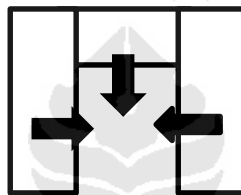
Pola organisasi ruang berdasarkan kajian dan analisis, pola organisasi ruang yang mendukung terjadinya Interaksi sosial adalah pola ruang yang memusat yaitu pola organisasi ruang terpusat, dimana ruang pemersatu yang menggabungkan sejumlah ruang sekunder disekelilingnya memfokuskan ruang publik menjadi tempat



berkumpulnya antar penghuni dari hunian dan blok-blok huniannya. Sehingga bila ingin menuju ke suatu ruang harus selalu berpatokan pada ruang pusat tersebut, pola ini dapat membuat para penghuni saling berinteraksi karena pada titik ruang pemersatu dari beberapa ruang sekunder di sekelilingnya.

3.2.2. Analisis Orientasi Ruang

Berdasarkan penjabaran pada kajian pustaka, jenis orientasi yang dapat mengajak orang untuk menjalin keakraban adalah ruang yang memusat. Ruang sociopetal memberikan efek kedekatan komunikasi terhadap interaksi sosial, dengan ruang yang memusat penghuni dapat lebih saling berinteraksi karena tata ruang dan sirkulasi memusat pada suatu arah tertentu sehingga semua berkumpul di area pusat. Pada perancangan condominium ini ruang yang memusat di aplikasikan pada layout furniturnya dan tata ruang dan sirkulasi pada bangunan yang sifatnya memusat. Dengan ini diharapkan penghuni condominium dapat berinteraksi di banyak titik.



Orientasi Ruang Memusat (Sociopetal)

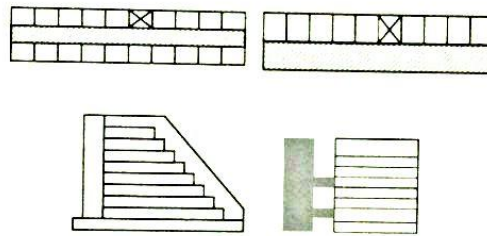
(sumber : Analisis Penulis, 2015 Berdasarkan Teori Newcomb dalam buku Teori-teori Psikologi Sosial)

3.2.3 Analisis Bentuk Massa Bangunan

Gubahan massa atau bentuk massa bangunan dari hunian vertikal berkaitan dengan mungkin atau tidaknya terbentuk interaksi sosial antar penghuni, berikut adalah gubahan massa dengan tata ruang dan alur sirkulasi pencapaiannya yang memungkinkan atau tidaknya interaksi sosial dapat terjadi pada suatu bangunan.



1. Menggunakan Sistem Koridor

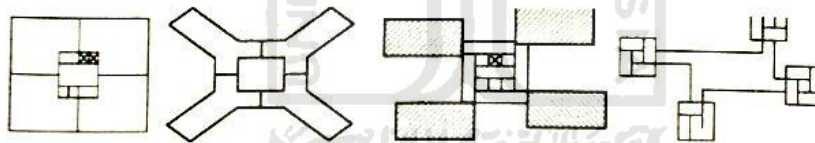


Gambar 34 Bentuk Massa Bangunan

(Sumber: *Time-saver Stan Bentuk Massa Bangunan for Building Types; 1990*)

Pada tipe gubahan masa menggunakan sistem sirkulasi dengan koridor luar ataupun dalam, privasi penghuni lebih terjaga akan tetapi nilai sosial dalam interaksi sosial kurang karena jarang terjadinya interaksi antar penghuni, interaksi pada tipe ini hanya terjadi pada saat penghuni saling bertemu di koridor atau saat penghuni dan penghuni lainnya keluar unit huniannya dan berpapasan sehingga hubungan antar penghuni atau tetangga kurang akrab karena interaksi yang terjadi hanya pada titik tertentu.

2. Menggunakan Sistem Tower



Gambar 35 Bentuk Massa Bangunan

(Sumber: *Time-saver Standards for Building Types; 1990*)

Pada tipe gubahan massa dengan sistem tower dan sirkulasi yang memusat seperti gambar di atas, hubungan antar tetangga dapat lebih akrab karena pada luar area hunian para penghuni lebih banyak saling bertemu dan berinteraksi. Untuk itu pada perancangan condominium ini bentuk massa bangunan menggunakan sistem tower dimana pada beberapa blok hunian dengan fungsi yang sama tersebar dan mengarah atau memusat pada suatu ruang publik (sirkulasi vertikal).

Untuk itu pada perancangan condominium ini bentuk massa bangunan menggunakan sistem tower dimana para penghuni dapat saling berinteraksi pada banyak titik karena sifatnya yang memusat, penghuni dengan sistem tower mempunyai banyak kesempatan



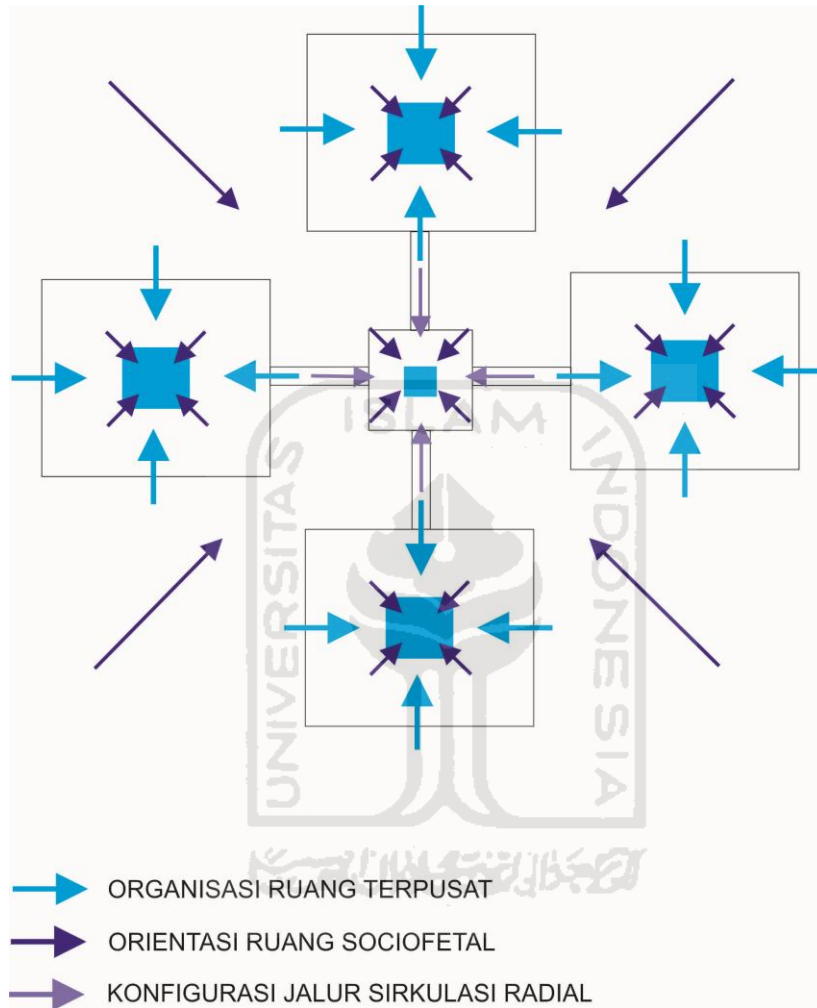
berinteraksi bukan hanya antar tetangga dan unit di depannya namun seluruh hunian pada blok.

3.2.4 Kesimpulan Analisis Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial:

- ❖ Dari segi pola sirkulasi dari segi konfigurasi jalur sirkulasi, pola sirkulasi yang akan digunakan dalam perancangan condominium ini adalah pola radial, dimana pola ini memiliki jalan-jalan lurus yang berkembang pada sebuah pusat bersama sehingga para penghuni dalam condominium dapat saling bertemu dan berinteraksi sosial karena pola ini hanya tertuju pada satu tujuan yang diinginkan. Dengan pertimbangan agar penghuni tidak hanya berinteraksi pada blok huniannya namun juga keseluruhan karena sirkulasi ini menuju pusat yang sama yang memungkinkan para penghuni dapat saling bertemu dan kemudian melakukan interaksi baik itu kontak sosial maupun komunikasi. Jadi keakraban antar penghuni terjadi pada banyak titik, baik itu di blok, antar blok dan keseluruhan.
- ❖ Dari segi pola tata ruang, pola organisasi ruang yang digunakan dalam perancangan condominium ini adalah pola organisasi terpusat, dimana ruang pemersatu yang menggabungkan sejumlah ruang sekunder disekelilingnya memfokuskan ruang publik menjadi tempat berkumpulnya antar penghuni dari hunian dan blok-blok hunian lainnya. Sehingga bila ingin menuju ke suatu ruang harus selalu berpatokan pada ruang pusat tersebut, pola ini dapat membuat para penghuni saling berinteraksi pada titik ruang pemersatu dari beberapa ruang sekunder di sekelilingnya.
- ❖ Dari segi orientasi ruang dalam perancangan condominium ini orientasi ruang yang digunakan adalah orientasi ruang sociopetal dengan pertimbangan ruang sociopetal memberikan efek kedekatan komunikasi terhadap interaksi sosial, dengan ruang yang memusat penghuni dapat lebih saling berinteraksi karena tata ruang dan sirkulasi memusat pada suatu arah tertentu sehingga semua berkumpul di area pusat.
- ❖ Dari segi bentuk gubahan masa, pada perancangan condominium ini bentuk massa bangunan menggunakan sistem tower dengan pertimbangan para penghuni dapat saling berinteraksi pada banyak titik karena sifatnya yang memusat, penghuni dengan sistem tower mempunyai banyak kesempatan berinteraksi bukan hanya antar tetangga dan unit di depannya namun seluruh hunian pada blok.



3.2.4.1 Gambaran Skematik Kesimpulan Analisis Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial:

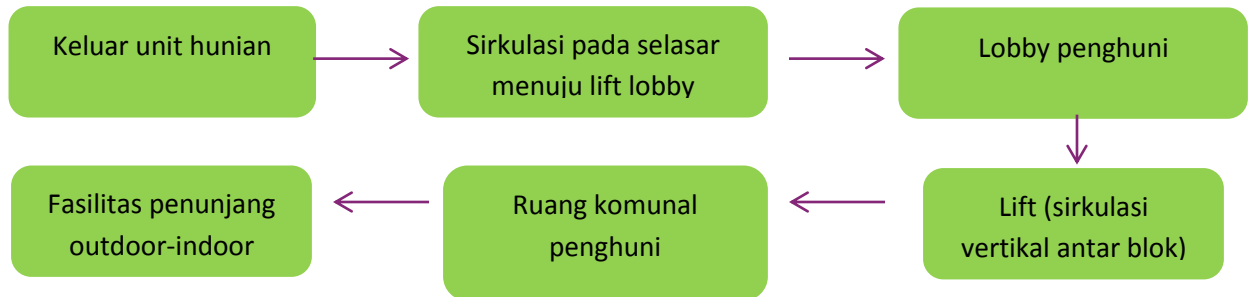


Gambar 36 Gambaran Skematik Kesimpulan Analisis Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial (sumber : Penulis, 2015)



3.3 Analisis Urutan Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial

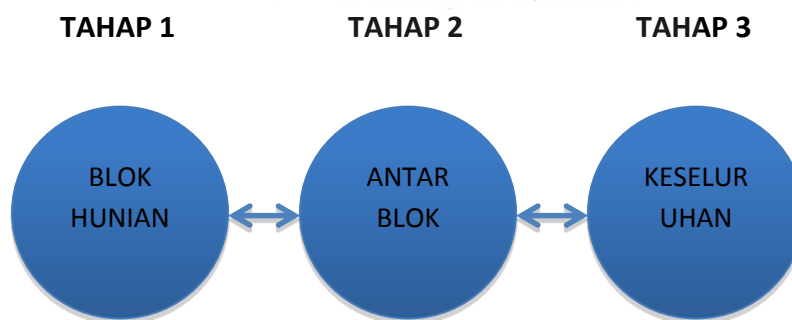
Dalam perancangan Condominium ini alur sirkulasi dan tata ruang yang memicu terjadinya interaksi sosial antar penghuni dimulai ketika penghuni keluar dari unit huniannya sampai ke tempat parkir, berikut alur sirkulasi penghuni dan tata ruang yang terkait dengan interaksi sosial :



Gambaran Analisis Urutan Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial

(sumber : Penulis, 2015)

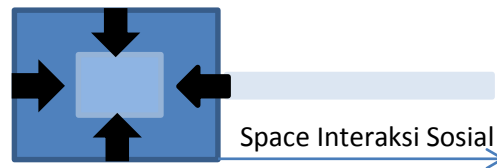
Dalam terjadinya interaksi sosial antar penghuni dibagi menjadi tiga tahap. Berawal dari interaksi yang terjadi pada blok hunian kemudian interaksi antar blok hunian setelah itu interaksi keseluruhan, dengan pertimbangan para penghuni tidak hanya dapat berinteraksi dengan blok hunian atau antar blok hunian perlantainya akan tetapi para penghuni dapat berinteraksi sosial dan mengenal keseluruhan penghuni. Berikut adalah tahapan urutan sirkulasi dan tata ruang yang terkait dengan interaksi sosial dalam condominium:



Gambaran Analisis Tahapan Urutan Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial (sumber : Penulis, 2015)



3.3.1 Analisis Tahap Satu Pada Lantai Blok Hunian

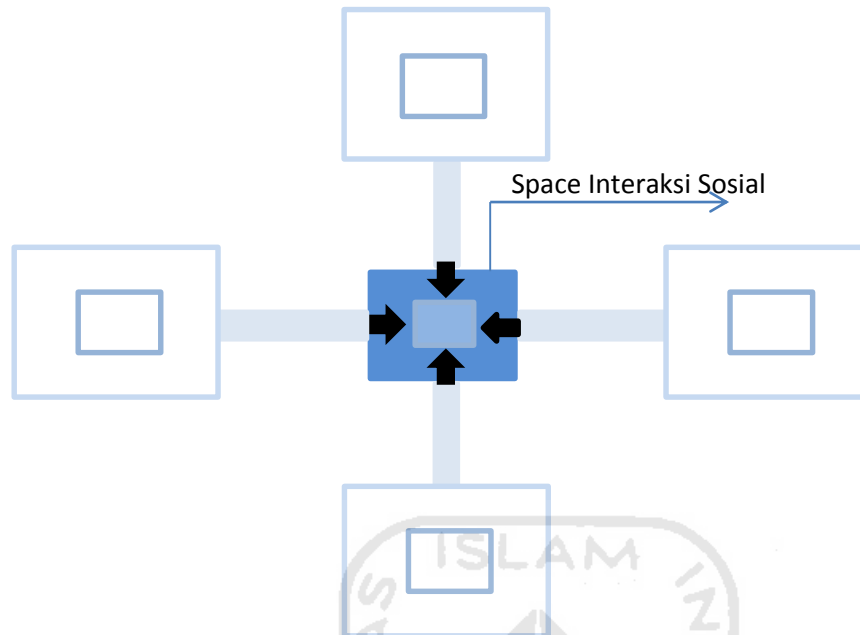


Analisis Tahap 1 pada Lantai Blok Hunian (sumber : Penulis, 2015)

Dalam urutan sirkulasi dan tata ruang yang terkait dengan interaksi sosial, interaksi sosial antar penghuni pada tahap satu pertama kali dimulai ketika penghuni keluar dari kamar huniannya yaitu pada selasar unit hunian, **berdasarkan kajian organisasi ruang terpusat dan orientasi ruang sociofetal orientasi ruang yang memusat memberikan keakraban dalam berinteraksi**, untuk itu dalam perancangan blok hunian orientasi ruang-ruang unit hunian dibuat memusat agar pada saat para penghuni keluar kamar huniannya yang terjadi adalah para penghuni saling bertemu dan bertegur sapa, kejadian bertemu dan bertegur sapa dapat terjadi ketika penghuni keluar dari unit huniannya bukan hanya pada tetangga atau unit di depannya akan tetapi keseluruhan pada seluruh unit blok hunian, **dalam syarat terjadinya interaksi sosial kegiatan bertemu dan bertatap muka adalah kontak sosial dimana hal ini sudah memenuhi terjadinya interaksi sosial**. Setelah interaksi diluar unit hunian, interaksi dapat terjadi pada ruang tamu bersama yang difasilitasi pada blok hunian **berdasarkan teori ruang personal atau jarak interaksi seperti yang telah dijabarkan pada kajian pustaka** jarak penempatan furniture pada ruang tamu bersama menggunakan jarak personal jauh 0,75-1,2m hal ini dimaksudkan agar tercipta suasana santai dan akrab. Setelah itu interaksi terjadi pada sirkulasi selasar menuju lift lobby penghuni, selasar merupakan jalan utama menuju unit hunian dan menuju sirkulasi vertikal bersama oleh karena itu kemungkinan terjadinya interaksi sosial pada sirkulasi selasar sangat besar. Desain selasar dibuat lebih lebar dari desain standar agar tidak terjadi kesesakan pada saat para penghuni bersirkulasi menuju blok hunian atau sirkulasi vertikal utama. Yang terjadi adalah para penghuni yang bertemu pada area selasar dapat saling bertegur sapa dan dapat menuju tujuan bersama baik itu menuju unit hunian ataupun menuju sirkulasi vertikal sambil mengobrol atau melakukan komunikasi.



3.3.2 Analisis Tahap Dua Pada Lantai Antar Blok (Lobby Penghuni dan Sirkulasi Vertikal)



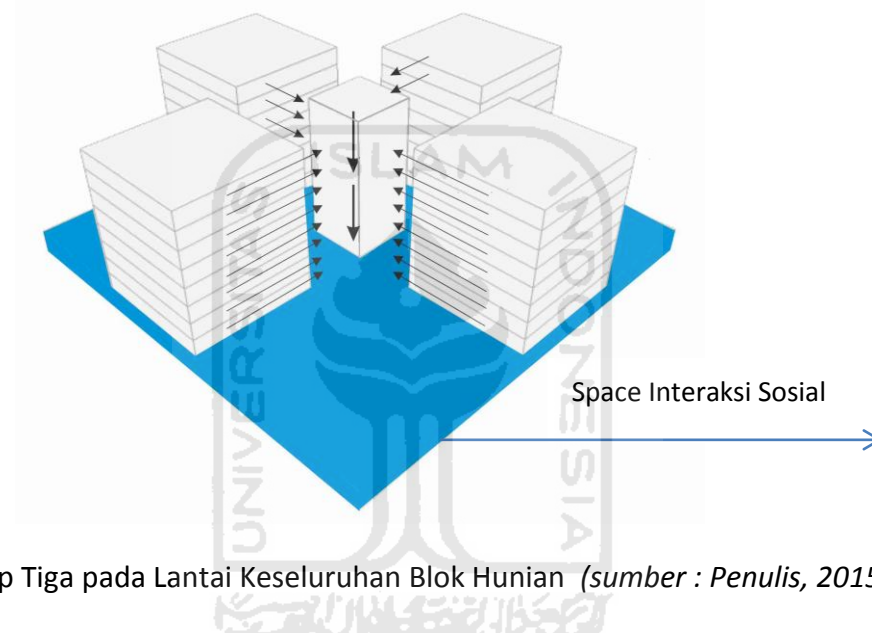
Analisis Tahap Dua pada Lantai Antar Blok (sumber : Penulis, 2015)

Interaksi sosial antar penghuni yang terjadi pada tahap kedua setelah penghuni dari selasar menuju ruang publik bersama yang difungsikan sebagai lobby penghuni untuk menerima tamu dan sirkulasi vertikal utama, sebelum menuju sirkulasi utama setiap blok hunian melewati lobby penghuni terlebih dahulu, lobby penghuni berada di setiap lantai antar blok yang difungsikan untuk fasilitas bersama seperti menerima tamu atau sekedar berkumpul dan bersosialisasi antar blok hunian perlantainya, **berdasarkan kajian pustaka pada interaksi sosial dalam teritori sekunder kecenderungan seseorang akan kepemilikan suatu area bersama biasanya dimiliki oleh sekelompok orang yang saling mengenal**, hal ini dapat membuat para penghuni dalam blok antar hunian perlantainya merasa memiliki teritorinya pada ruang bersama di blok hunian yang membuat penghuni dalam suatu blok lebih akrab dengan teritori bersama atau sekunder. Seperti yang telah di analisis sebelumnya fungsi lobby penghuni digunakan untuk menerima tamu penghuni, desain unit kamar hunian didesain sesuai kebutuhan penghuni dan penggunaannya yang digunakan sebagai ruang beristirahat penghuni hal ini dimaksudkan selain agar tidak mengganggu privasi penghuni dalam unit huniannya juga agar penghuni dapat menerima tamu di lobby penghuni yang difungsikan sebagai ruang tamu untuk penghuni. **Berdasarkan teori ruang personal atau jarak interaksi seperti yang telah dijabarkan pada kajian pustaka jarak penempatan furniture pada lobby penghuni menggunakan jarak personal jauh 0,75-1,2m** hal ini dimaksudkan agar tercipta suasana santai dan akrab. **Berdasarkan kajian ruang yang**



memicu interaksi sosial dalam teori Edward T. Hall lobby penghuni didesain dengan perletakan furniture tanpa sekat dan open layout untuk menciptakan ruang yang memicu terjadinya interaksi sosial antar penghuni dengan orientasi yang memusat sesuai dengan teori orientasi ruang keakraban sociofetal pada area yang terlihat oleh sirkulasi vertikal atau lift, yang terjadi adalah para penghuni yang keluar dari lift atau para penghuni yang sedang berada di lobby penghuni dapat saling bertegur sapa untuk kemudian berinteraksi karena lobby penghuni dan lift adalah pusat dari seluruh blok hunian sehingga semua dapat bertemu pada area ini.

3.3.3 Analisis Tahap Tiga Pada Keseluruhan Blok Hunian (Ruang komunal)



Analisis Tahap Tiga pada Lantai Keseluruhan Blok Hunian (sumber : Penulis, 2015)

Interaksi keseluruhan antar penghuni terjadi pada tahap tiga pada ruang komunal penghuni yang sifatnya fleksibel dengan fungsi yang disesuaikan dengan karakter dan kegiatan penghuni yang telah di analisis sebelumnya, berdasarkan kajian pustaka pada interaksi sosial dalam teritori primer kecenderungan seseorang akan kepemilikan suatu area bersama biasanya dimiliki oleh sekelompok orang yang saling mengenal yang sifatnya lebih luas pada area publik hal ini dapat membuat para penghuni dalam condominium merasa memiliki teritorinya pada ruang bersama di ruang komunal yang membuat penghuni dalam suatu condominium lebih akrab dengan teritori bersama atau teritori publik karena sifatnya lebih luas karena pada prinsipnya setiap penghuni diperkenankan untuk berada di tempat tersebut. Berdasarkan fungsi bangunan, kegiatan pengguna dan karakter pengguna yang telah dikaji dapat disimpulkan bahwa kegiatan sehari-hari pengguna merupakan belajar, mengerjakan tugas kantor dan bersosialisasi, maka ruang komunal atau ruang bersama penghuni yang difasilitasi sebagai ruang publik penghuni ini memiliki fungsi yang fleksibel



dimana setiap penghuni di dalamnya dapat belajar dan mengerjakan tugas kantor, dapat bersosialisasi seperti arisan, mengadakan perkumpulan warga per-Rt atau seluruh penghuni. Pada ruang komunal jarak pada ruang aktivitas belajar dan bekerja **Berdasarkan kajian ruang yang memicu interaksi sosial dalam teori Edward T. Hall** layout ruang komunal didesain dengan perletakan furniture tanpa sekat dan open layout untuk menciptaka ruang yang memicu terjadinya interaski sosial antar penghuni tata layout furniture di buat dengan dengan jarak sosial dekat 1,2-2,10 m **berdasarkan teori ruang personal dan jarak komunikasi** hal ini dimaksudkan agar dalam kegiatan belajar dan bekerja tetap masi tenang dengan jarak sosial dekat, pada ruang dengan aktifitas bersosialisasi menggunakan jarak personal dekat (0,50 cm – 0,75 cm) untuk aktivitas sosial warga hal ini dimaksudkan agar para penghuni dapat lebih akrab sedangkan jarak penempatan furniture pada lobby komunal penghuni menggunakan jarak personal jauh 0,75-1,2m hal ini dimaksudkan agar tercipta suasana santai dan akrab. Yang terjadi adalah pada ruang komunal para penghuni dapat saling berinteraksi dan bertegur sapa juga dengan jarak yang telah di perhitungkan. Setelah interaksi sosial yang terjadi pada ruang komunal penghuni, interaksi terjadi pada jenjang yang lebih luas pada fasilitas outdoor-indoor yang di fasilitasi condominium untuk kegiatan rekreasi para penghuninya.

3.3.4 Kesimpulan Analisis Urutan Sirkulasi dan Tata Ruang yang Terkait dengan Interaksi Sosial

Berdasarkan seluruh kajian teori yang telah di analisis interaksi sosial antar penghuni dalam perancangan condominium ini diharapkan terjadi di banyak titik .

Hasil analisis interaksi sosial :

Ruang Bersama atau Ruang Komunal

Pemilihan ruang bersama berdasarkan perilaku pengguna (mahasiswa, eksekutif mudan dan para komuter baik lajang maupun sudah menikah dan memiliki anak) yang dapat berinteaksi sehingga menjalin keakraban antar penghuni.

- ❖ Selasar (Interaksi tahap 1) : Selasar unit hunian didesain dengan orientasi memusat yang berfungsi untuk bertegur sapa antar penghuni dan mengobrol sambil berjalan menuju unit atau pusat publik dengan desain lebih lebar dari standar agar tidak menimbulkan kesan sesak yang membuat penghuni jadi lebih leluasa dalam berjalan santai sambil mengobrol, sedangkan selasar penghubung unit hunian dibuat transparan agar dapat melihat selasar antar blok lainnya.
- ❖ Lobby Penghuni (Interaksi Tahap 2) : Berfungsi untuk menemui tamu penghuni atau sekedar berkumpul untuk berkumpul para penghuni antar blok lantainya dengan



kapasitas yang disesuaikan dengan jumlah penghuni perlantaunya untuk menarik penghuni berkumpul pada area ini, perletakan lobby penghuni yang memusat pada sirkulasi vertikal utama sehingga dapat memudahkan antar penghuni saling berinteraksi pada area ini dengan penggunaan layout tanpa sekat dengan jarak personal jauh.

- ❖ Ruang Komunal Penghuni (Interaksi tahap 3) : Ruang bersama atau komunal ini sifatnya fleksibel sesuai dengan kebutuhan penghuni berfungsi untuk belajar dan mengerjakan tugas kantor dan bersosialisasi.

3.4 Analisis Besaran Ruang dan Logika Property Size

Analisis Besaran Ruang Fungsi Hunian :

KELOMPOK PROGRAM AKTIVITAS HUNIAN			
Type Hunian	Jumlah Ruang	Luas	Sub Total
Type studio	56	28 m ²	1.568 m ²
Type 2 bedroom	112	35m ²	3.920 m ²
Type 3 bedroom	56	71 m ²	3.987 m ²
		Sub total	9.475 m²
		Sirkulasi 30 %	2.842 m²
		Total	12.317 m²

Analisis Besaran Ruang Fungsi Fasilitas Penunjang Outdoor Indoor, Pelayanan dan Pengelola :

KELOMPOK PROGRAM FASILITAS PENUNJANG INDOOR				
Ruang	Kapasitas	Analisis Besaran	Asumsi Pendekatan	Luas (m ²)
Lobi Penghuni	24 orang		Asumsi	64
Ruang Bersama Penghuni	224 orang	1,8m ² /orang sirkulasi 20 %	Analisis	164
Restaurant	256 orang	2,17m ² /4 orang sirkulasi 20%	Data arsitek jilid 2 edisi 33	228
Mini market	1 unit	120 m ²	Asumsi	120
ATM & Money Changer	3 unit	3m ² /unit	Survey	9
Klinik dan Apotek	1 unit	120 m ²	Asumsi	120
Salon	<ul style="list-style-type: none"> • R. Pendaftaran • Ruang Salon • Kasir • Ruang Cuci 	6 100 4 80	Asumsi	190
Retail	8 unit	1 unit = 30m ² sirkulasi	Data arsitek jilid 3	288



		20 % = 36 m ²		
Meeting room	6 unit	1 unit = 50m ² sirkulasi 20%= 60 m ²	Asumsi	360
Daycare	1 unit	120 m ²	Asumsi	120
Fitnes center	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang fitness 20 orang • Ruang ganti dan loker 20 orang • Ruang Administrasi 2 orang • Ruang pelatih • Toilet 2 unit • Ruang Yoga • Ruang Zumba • Ruang Aerobik 	<ul style="list-style-type: none"> • 5m²/orang sirkulasi 20 % • 1m²/orang sirkulasi 20 % • 2m²/orang sirkulasi 20 % • 2,5m²/orang sirkulasi 20 % 	• Data arsitek jilid 2 edisi 33	120
			• Data arsitek	24
			• Data arsitek jilid 2 edisi 33	4,8
			• Asumsi	12
			• Data arsitek jilid 2 edisi 33	6
			• Asumsi	50
			• Asumsi	50
• Asumsi	50			
			Sub Total	1.979,8
			Sirkulasi 20 %	396
			Total	2.376

KELOMPOK PROGRAM FASILITAS PENUNJANG OUTDOOR				
Ruang	Kapasitas	Analisis Besaran	Asumsi Pendekatan	Luas (m ²)
Swimming Pool	1		Asumsi	150
Jogging Track	1		Asumsi	100
Children Playground	<ul style="list-style-type: none"> • Papan seluncur dan rumah tangga 1 • Ayunan 1 • Papan jungkat jungkit 1 • Palang bertangga 1 • Kuda ayunan 1 	12,92 m ²	Asumsi	32,97
		11,25 m ²		
		4 m ²		
		3,6 m ²		
		3,6 m ² sirkualsi 20 %		
Outdoor Caffé			Asumsi	300
			Sub Total	583
			Sirkulasi 20 %	116
			Total	699



KELOMPOK PROGRAM FASILITAS PELAYANAN / SERVICE				
Ruang	Kapasitas	Analisis Besaran	Asumsi Pendekatan	Luas (m ²)
Musholah			Asumsi	40
Laundry	1 unit	72m ² /unit	Data arsitek jilid 1 edisi 33	72
Cleaning Service	8 orang	2,5m ² /orang sirkulasi 20%	Data arsitek jilid 2 edisi 33	24
Security Service	8 orang	3m ² /orang sirkulasi 20%	Data Arsitek	28,8
Storage and Service			Asumsi	48
Utilitas				
Ruang Genset (Generator, Tanki BBM, Panel Utama, Transformator) Annex Building			Pakar MEE	50
Ruang Pompa Air Bersih			Pakar MEE	10
Tanki Air Ground Tank (Raw Water & Clean Water)			Pakar MEE	40
Instalasi Pengelolaan Air Limbah IPAL (Sewage Treatment Plant) Annex Building			Pakar MEE	20
Central Communication System (CCTV, Sound System, PABX)			Pakar MEE	15
Tanki Air Bersih Atap (Roof tank)			Pakar MEE	20
Antenna IT			Pakar MEE	20
Air Conditioning			Pakar MEE	20
			Sub Total	407,8
			Sirkulasi 20 %	81,5
			Total	489



KELOMPOK PROGRAM FASILITAS PENGELOLA				
Ruang	Kapasitas	Analisis Besaran	Asumsi Pendekatan	Luas (m ²)
Ruang Manager			Data arsitek jilid 2 edisi 33	9
Ruang Karyawan	6 orang	2m ² /orang sirkulasi 20 %	Data arsitek jilid 2 edisi 33	14,4
Ruang Administrasi	4 orang	2m ² /orang sirkulasi 20 %	Data arsitek jilid 2 edisi 33	14
Ruang Tunggu	6 orang	2 m ² /orang sirkualsi 20%	Architect's Handbook (Quentien Pickard)	14,4
Ruang Rapat	10 orang	1,5 m ² /orang sirkualsi 20%	Data arsitek jilid 2 edisi 33	18
Pantry			Data arsitek jilid 1 edisi 33	7,2
Locker dan Ruang ganti Karywan	35 orang	1m ² /orang sirkualsi 20%	Data arsitek	42
Gudang	1 unit		Asumsi	15
Lavatory Pria	1 WC 1 urinal 1 wastafel	Wc = 1,8m ² /orang Urinal = 0,75m ² /orang Wastafel = 1,6m ² /orang sirkualsi 20 %	Data arsitek jilid 1 edisi 33	5
Lavatory Wanita	1 WC 1 Wastafel			4,1
			Sub Total	143,1
			Sirkulasi 20 %	28,62
			Total	171

KELOMPOK PROGRAM FASILITAS PARKIR				
Ruang	Kapasitas	Analisis Besaran	Asumsi Pendekatan	Luas (m ²)
Parkir Motor Penghuni	minimal 60%unit hunian = 134 motor	2m ² /motor sirkulasi 50 %	Data arsitek jilid 1 edisi 33	402
Parkir Mobil Penghuni	100% jumlah unit hunian = 224	12,5 m ² / mobil sirkulasi 50 %	Data arsitek jilid 1 edisi 33	4200
Parkir Motor Pengunjung	50	2m ² /motor sirkulasi 50%	Data arsitek jilid 1 edisi 33	150
Parkir Mobil Pengunjung	30	12,5 m ² / mobil sirkulasi 50 %	Data arsitek jilid 1 edisi 33	562
			Total	5983



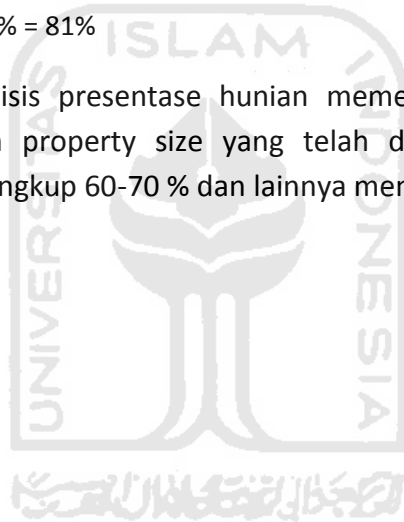
TOTAL BESARAN RUANG	
Fungsi Ruang	Luas
Kelompok Program Aktivitas Hunian	12.317 m ²
Kelompok Program Fasilitas Penunjang Indoor	2.376 m ²
Kelompok Program Fasilitas Penunjang Outdoor	699 m ²
Kelompok Program Fasilitas Pelayanan / Service	489 m ²
Kelompok Program Fasilitas Pengelola	171 m ²
Kelompok Program Fasilitas Parkir	7989 m ²
Total	24.685,4 m²

Presentase hunian yang didapat :

$$12.317 \text{ m}^2 + 2.376 \text{ m}^2 + 699 \text{ m}^2 + 489 \text{ m}^2 + 171 \text{ m}^2 + 4.602 \text{ m}^2 = 20.654 \text{ m}^2$$

$$12.317 \text{ m}^2 + 4.602 \text{ m}^2 : 20.654 \text{ m}^2 \times 100\% = 81\%$$

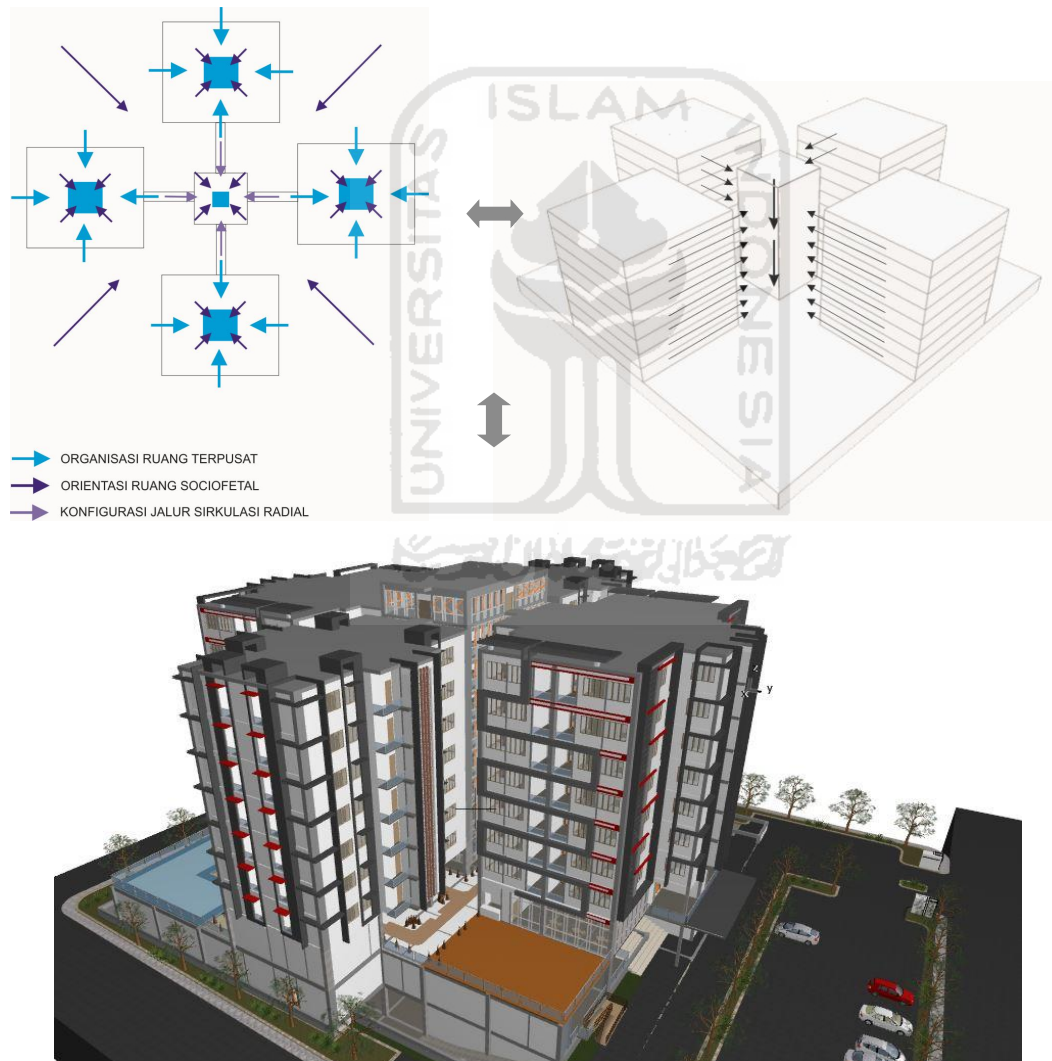
Hasil besaran beserta analisis presentase hunian memenuhi standar property size sebesar 81 % berdasarkan kajian property size yang telah dijabarkan pada bab kajian, presentase hunian standar \pm mencangkup 60-70 % dan lainnya mencangkup \pm 20-30 %.





Figuratif Rancangan

Bentuk bangunan ini dipilih berdasarkan hasil analisis dari bentuk massa bangunan dan sistem orientasi ruang sebagai kriteria keakraban dalam teori Newcomb pada buku Teori-teori Psikologi Sosial yang mengatakan, ada dua macam sistem orientasi, yaitu sistem individual dan sistem *kelompok (sociofetal)*, dalam perancangan condominium ini bentuk massa bangunan yang dipilih adalah bentuk dengan sistem tower, bentuk ini dipilih karena paling cocok dengan sifat sociofetal dan tujuan perancangan condominium ini. Sebuah bentuk orientasi ruang sociofetal, orientasi ruang yang memusat sehingga dapat mengajak orang untuk menjalin keakraban. Rancangan yang di desain saling terhubung yang mencerminkan ruang bersifat sociofetal memberikan efek kedekatan komunikasi terhadap interaksi sosial.



Gambar 37 Konsep Penemuan Bentuk Bangunan yang Bersifat Sociofetal

(Sumber: Penulis, 2015 Berdasarkan Analisis)



Gubahan massa terbentuk dari penggabungan dari orientasi bangunan yang mengarah ke pusat, dengan desain ini diharapkan interaksi antar penghuni terjadi di banyak titik. Interaksi terjadi pada area blok hunian karena organisasi ruang unit hunian yang terpusat dengan orientasi sociofetal, interaksi terjadi pada selasar bangunan yang di desain transparan sehingga penghuni tidak saja dapat bersosial dengan bloknnya akan tetapi pada setiap blok hunian, interaksi juga terjadi di area pusat publik bangunan yang difungsikan sebagai lobby penghuni untuk menerima tamu dan bersosialisasi dan sirkulasi vertikal utama (lift) sehingga antar penghuni perlantainya dapat saling bertemu di area ini, interaksi terjadi pada ruang komunal dengan fungsi yang di disesuaikan berdasarkan kegiatan dan karakter penghuni condominium yang sifatnya fleksibel, pada area ini interaksi terjadi antar keseluruhan penghuni condominium.





BAB IV HASIL RANCANGAN DAN PEMBUKTIANNYA

4.1 NARASI DAN ILUSTRASI HASIL RANCANGAN

Hasil yang muncul dari perancangan Condominium dengan Tata Ruang dan Sirkulasi yang Memicu Interaksi Sosial ini dalam memecahkan permasalahan yang muncul dari gagasan awal perancangan yaitu :

- A. Condominium memiliki fungsi utama sebagai hunian vertikal dengan desain tata ruang dan sirkulasi yang dapat memicu interaksi sosial antar penghuninya yang mempertimbangkan kriteria penataan ruang dan sirkulasi.
- B. Bangunan Condominium yang mengaplikasikan beberapa cara untuk mendukung desain yang dapat memicu interaksi sosial antar penghuninya melalui penataan ruang dan sirkulasi.

4.1.1 Rancangan Skematik Kawasan Site Plan

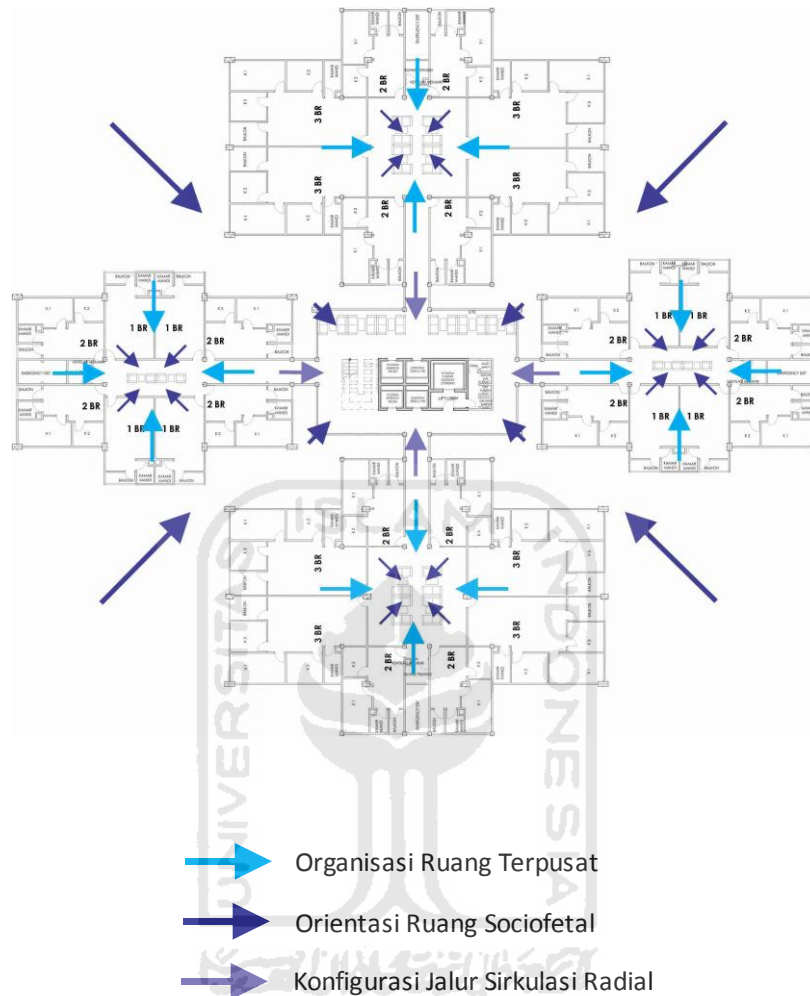


Gambar 38 Rancangan Skematik Kawasan Site Plan (Sumber: Penulis, 2015)

Pada perancangan site area parkir mobil di desain mengelilingi untuk memaksimalkan lahan, namun dengan pertimbangan aspek kebisingan pada area parkir menggunakan vegetasi peredam kebisingan pada area parkir dan di sekeliling bangunan. Pintu keluar masuk pada site dibuat bersebelahan dan hanya ada satu titik agar tidak menimbulkan kemacetan pada jalan utama karena perempatan jalan sekitar site terdapat lampu merah.



4.1.2 Rancangan Skematik Bangunan



Gambar 39 Rancangan Skematik Bangunan (Sumber: Penulis, 2015)

Rancangan gubahan massa condominium ini di desain dengan sifat sociofetal yang menggabungkan 4 massa terpusat pada satu titik area publik penghuni yaitu sirkulasi vertikal dan lobby penghuni. Rencana tata ruang pada desain unit hunian condominium ini menggunakan organisasi terpusat dimana semua unit hunian mengrah dan terpusat pada satu titik sirkulasi bersama dan dihubungkan melalui selasar yang di desain dengan jalur sirkulasi radial selasar sebagai jalan-jalan lurus yang berkembang pada sebuah pusat bersama sehingga jalan yang akan dilalui tertuju pada satu ruang yang diinginkan yaitu area sirkulasi vertikal dan lobby penghuni dengan penataan terpusat yang mencerminkan sifat sociofetal.



4.1.3 Rancangan Skematik Selubung Bangunan



Gambar 40 Rancangan Skematik Selubung Bangunan (Sumber: Penulis, 2015)

Rencana selubung bangunan pada perancangan condominium ini pada area hunian di desain masif karena fungsinya sebagai hunian yang sifatnya privat dengan balkon yang di fasilitaskan pada setiap unit hunian sedangkan rancangan selubung bangunan pada tower penghubung dan selasar di desain transparant menggunakan material curtain wall bukaan aktif selain untuk berinteraksi sosial karena dapat secara langsung melihat sekitar hal ini juga dimaksudkan karena pada dalam ruangan menggunakan penghawaan alami yang dapat digunakan sebagai sirkulasi udara pada dalam ruangan.

4.1.4 Rancangan Skematik Interiror Bangunan

Rancangan skematik interior bangunan lebih diarahkan pada sirkulasi dan tata ruang yang memicu terjadinya interaksi sosial, adapun ruang-ruang yang dijadikan sebagai tahapan terjadinya interaksi sosial adalah ruang-ruang bersama seperti selasar, lobby penghuni dan ruang komunal (difungsikan fleksibel seperti ruang belajar, perkumpulan warga dan sosial). Berikut adalah ruang-ruang yang dijadikan sebagai area berinteraksi sosial :



1. Selasar



Gambar 41 Rancangan Skematik Selasar Penghubung (Sumber: Penulis, 2015)

Selasar unit hunian didesain memusat dengan orientasi sociofetal dengan perletakan furniture tanpa sekat dengan jarak personal jauh 0,75-1,2m yang digunakan untuk mengobrol sedangkan desain selasar penghubung dibuat transparan agar tidak terkesan sesak. Pada area selasar yang terjadi adalah para penghuni yang bertemu dapat saling bertegur sapa dan dapat menuju tujuan bersama baik itu menuju unit hunian ataupun menuju sirkulasi vertikal sambil mengobrol.

2. Lobby Penghuni



Gambar 42 Rancangan Skematik Lobby Penghuni (Sumber: Penulis, 2015)

Lobby penghuni merupakan area interaksi antar blok hunian, desain lobby penghuni diletakan di tengah dan di depan sirkulasi vertikal dengan penataan furniture open layout tanpa sekat. Jarak penempatan furniture pada lobby penghuni menggunakan



jarak personal jauh 0,75-1,2m hal ini dimaksudkan agar tercipta suasana santai dan akrab.

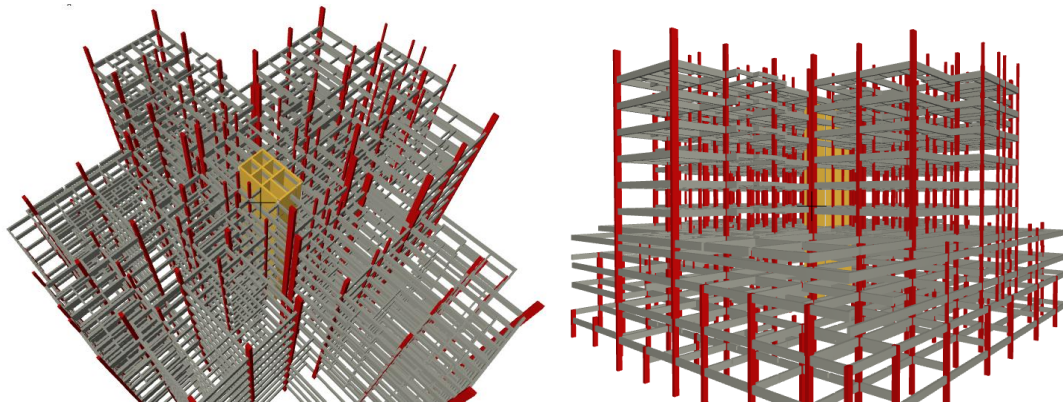
3. Ruang Komunal



Gambar 43 Rancangan Skematik Interior Ruang Komunal (Sumber: Penulis, 2015)

Ruang komunal yang sifatnya fleksibel dengan fungsi yang di sesuaikan dengan karakter dan kegiatan penghuni yang telah di analisis seperti ruang belajar yang di desain saling berhadapan agar para penghuni dapat saling mengenal, suasana belajar di desain dengan layout individu dan menggunakan jarak (1,2m-2m) pada layout furniturnya hal ini dimaksudkan agar dalam suasana belajar tetap tenang dan akrab. Ruang komunal antar keseluruhan penghuni yang sifatnya fleksibel ini pada layout furniture di desain dengan jarak personal dekat (0,50 cm–0,75 cm) untuk aktivitas sosial warga untuk menciptakan suasana yang akrab untuk berinteraksi sosial sedangkan lobby pada ruang komunal menggunakan layout tanpa sekat dengan jarak personal jauh 0,75-1,2m

4.1.5 Rancangan Skematik Sistem Struktur

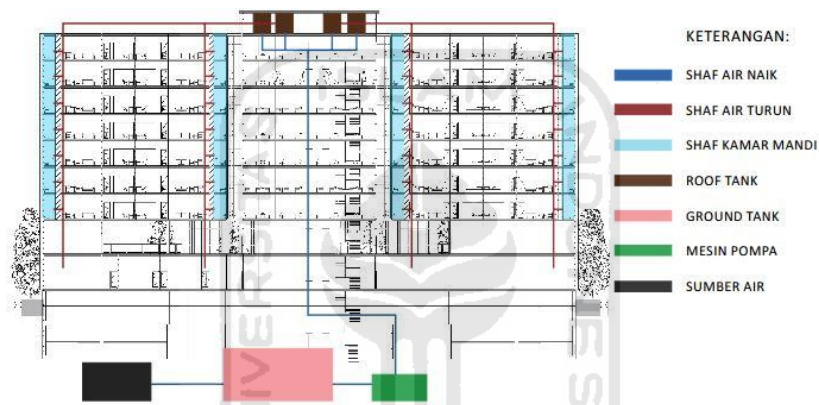


Gambar 44 Rancangan Skematik Sistem Struktur (Sumber: Penulis, 2015)



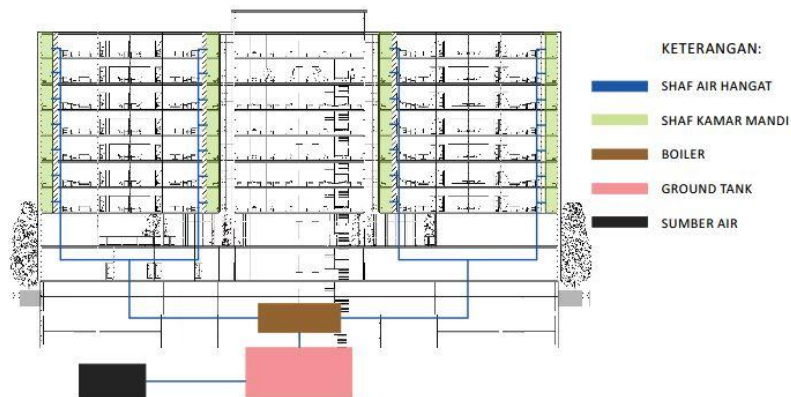
Sistem struktur pada rancangan bangunan ini menggunakan rangka kaku beton bertulang dimana bidang vertikal kolom dan balok membentuk grid segi empat sesuai sedangkan bidang horizontal menghubungkan balok induk dan balok anak, sehingga hubungan bidang vertikal dan horizontal harus kaku. Rangka kaku bereaksi terhadap beban lateral terutama melalui lentur dari kolom dan balok. Sedangkan struktur penahan beban utilitas bangunan (lift) menggunakan struktur searwall. Sistem struktur pada bangunan ini menggunakan sistem pertower. Bangunan ini memiliki 5 tower yang sistem strukturnya terpisah antar towernya atau yang disebut dilatasi dengan pertimbangan untuk meminimalisir beban gaya leteral.

4.1.6 Rancangan Skematik Sistem Utilitas



Gambar 45 Rancangan Skematik Sistem Air Bersih (Sumber: Penulis, 2015)

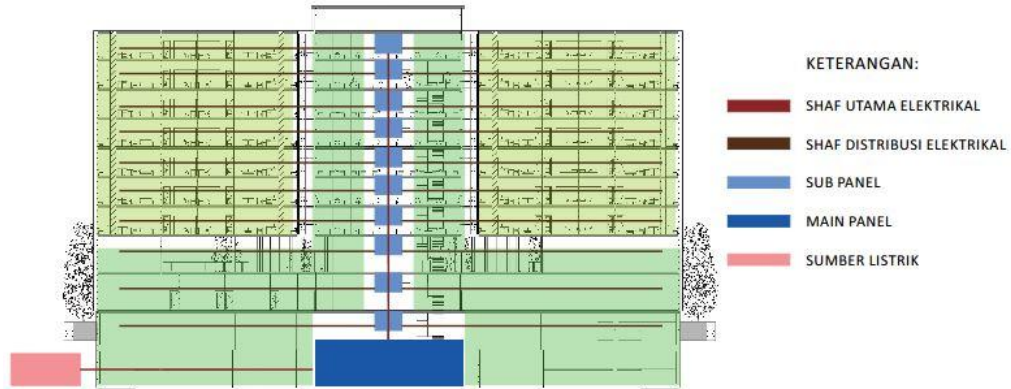
Sistem utilitas air bersih menggunakan sistem down feed dengan perletakan ground watertank pada basement.



Gambar 46 Rancangan Skematik Sistem Air Hangat (Sumber: Penulis, 2015)



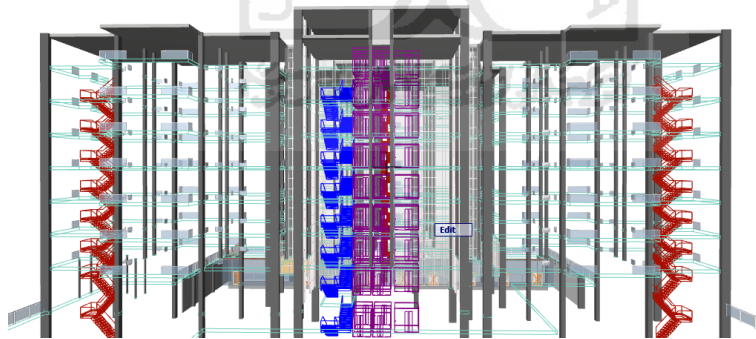
Skema sistem air hangat sama saja dengan sistem air bersih hanya saja air dari ground watertank dialirkan terlebih dahulu pada boiler sebelum di alirkan pada shaft-shaft hunian.



Gambar 47 Rancangan Skematik Sistem Elektrikal (Sumber: Penulis, 2015)

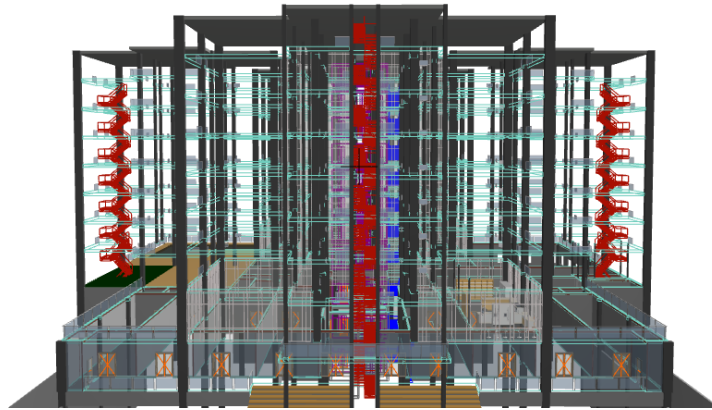
Skema sistem elektrikal pada bangunan ruang-ruang elektrikal diletakan pada basement dan didistribusikan pada bangunan, untuk memudahkan pengoprasian ruang-ruang shaf panel diletakan perlantai pada bangunan.

4.1.7 Rancangan Skematik Sistem Akses Diffabell dan Keselamatan Bangunan



Gambar 48 Rancangan Skematik Akses Diffable (Sumber: Penulis, 2015)

Akses diffabel yang dirancang dalam perancangan ini berupa ramp sebagai akses menuju bangunan, sirkulasi vertikal (lift) sebagai akses menuju keseluruhan lantai pada bangunan dan ruang transisi yang berada dekat dengan tangga darurat yang dirancang sesuai standar.



Gambar 49 Rancangan Skematik Jalur Evakuasi (Sumber: Penulis, 2015)

Keselamatan bangunan dirancang dengan diberadakkannya 4 tangga darurat yang diletakan di setiap ujung bangunan dengan akses langsung keluar (area terbuka).

4.1.8 Rancangan Skematik Detail Arsitektural



Gambar 50 Rancangan Skematik Detail Arsitektural (Sumber: Penulis, 2015)

Salah satu detail arsitektural pada perancangan Condominium ini adalah sirip pada selubung bangunan yang digunakan untuk mereduksi panas pada kulit luar bangunan.



BAB V DESKRIPSI HASIL RANCANGAN

5.1 Property Size

Tabel 10 Property Size

PROPERTY SIZE AND FLOOR PLAN														
NO	RUANG FUNGSIONAL	POSISI LANTAI										ROOFTOP	JUMLAH	
		B2	B1	GF	1	2	3	4	5	6	7			8
A	HUNIAN													
1	Type Studio (28m ²) 56 unit					224	224	224	224	224	224	224		
2	Type 2 bedroom (35m ²) 128 unit					560	560	560	560	560	560	560		
3	Type 3 bed room (71 m ²) 56 unit					568	568	568	568	568	568	568		
						1352	1352	1352	1352	1352	1352	1352		9464
B	FASILITAS PENUNJANG INDOOR													
1	Lobi Penghuni					64	64	64	64	64	64	64		
2	Ruang Bersama penghuni			346										
3	Restaurant				472.5									
4	Mini Market			138										
5	ATM & Money Changer			12										
6	Klinik dan Apotek			137.5										
7	Retail			680										
8	Meeting room			500										
9	Salon				180									
10	Lobby			89										
11	Tempat Penitipan Anak			140										
12	Fitnes Center				540									
				2042.5	720	64	64	64	64	64	64	64		3210.5
C	FASILITAS PENUNJANG OUTDOOR													
1	Swimming Pool				168									
2	Pool Deck				250									
3	Children Playground				136.5									
4	Jogging Track				200									
5	Outdoor Caffe				280									
					784.5									784.5



Hasil presentase yang telah didapat setelah dihitung luasan perlantainya memenuhi standar property size berdasarkan kajian property size yang telah dijabarkan pada bab kajian, presentase hunian standar \pm mencangkup 60-70 % dan lainnya mencangkup \pm 20-30 %. **Pada perancangan Condominium presentase yang didapat untuk kebutuhan hunian sebesar 77,2% sedangkan presentase komersial yang di dapat sebesar 22,5%.**

LUAS LAHAN KESELURUHAN	6600 m ²
KDB MAX	80%
KLB MAX	6,4
KDH MIN	20%
TINGGI BANGUNAN MAX	32 m
MAX BOLEH DIBANGUN	38400 m ²

Luas Bangunan Keseluruhan	25086 m ²	Memenuhi Syarat KDB Max 80%
Penghijauan	799 m ²	Memenuhi Syarat KDH min 20%
Tinggi Bangunan yang Telah dibangun	32 m	Memenuhi Syarat Ketinggian Bangunan Max 32m

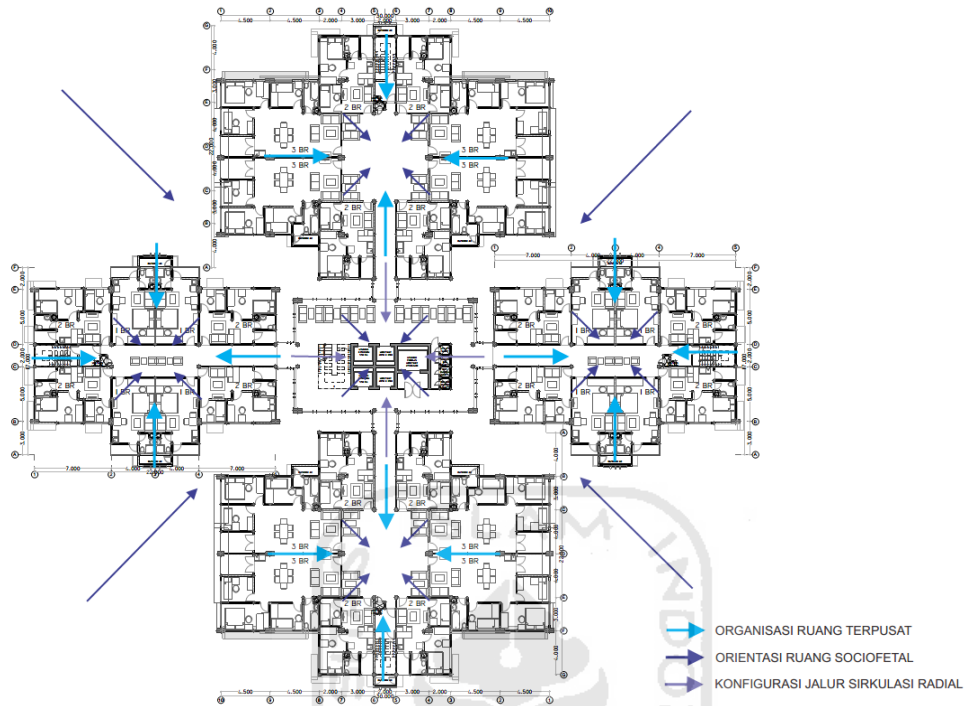
5.2 Rancangan Siteplan



Gambar 51 Rancangan Siteplan (Sumber: Penulis, 2015)

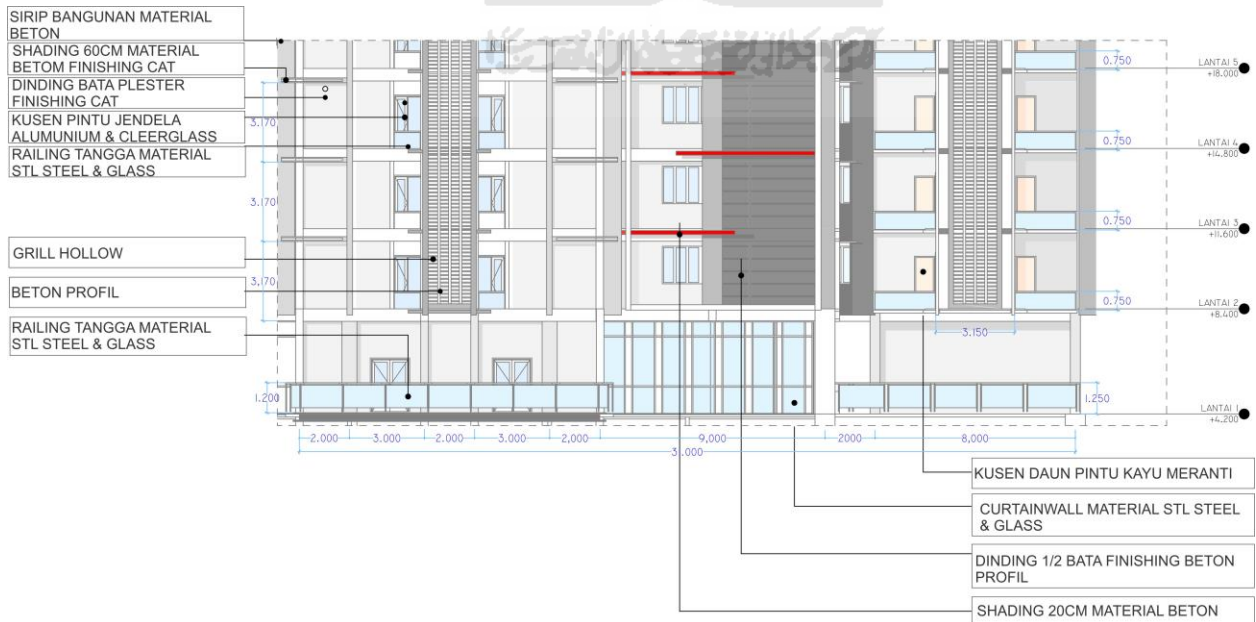


5.3 Rancangan Bangunan



Gambar 52 Rancangan Bangunan (Sumber: Penulis, 2015)

5.4 Rancangan Selubung Bangunan

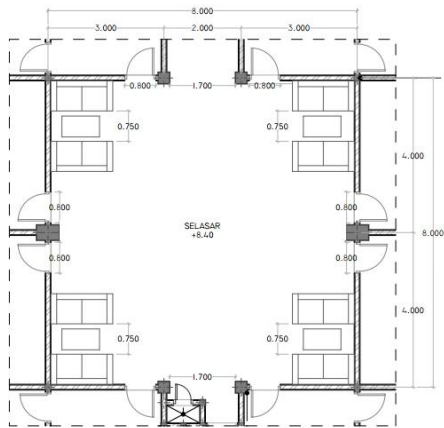


Gambar 53 Rancangan Selubung Bangunan (Sumber: Penulis, 2015)



Gambar 54 Rancangan Selubung Bangunan (Sumber: Penulis, 2015)

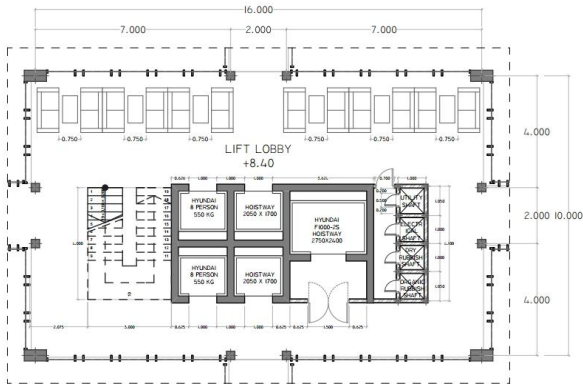
5.5 Rancangan Interior Bangunan Denah Parsial Selasar Penghuni



Gambar 55 Rancangan Interior Selasar Penghuni (Sumber: Penulis, 2015)

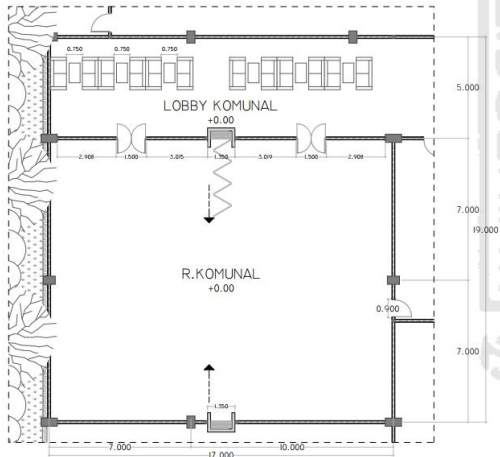


Denah Parsial Lobby Penghuni



Gambar 56 Rancangan Interior Lobby Penghuni (Sumber: Penulis, 2015)

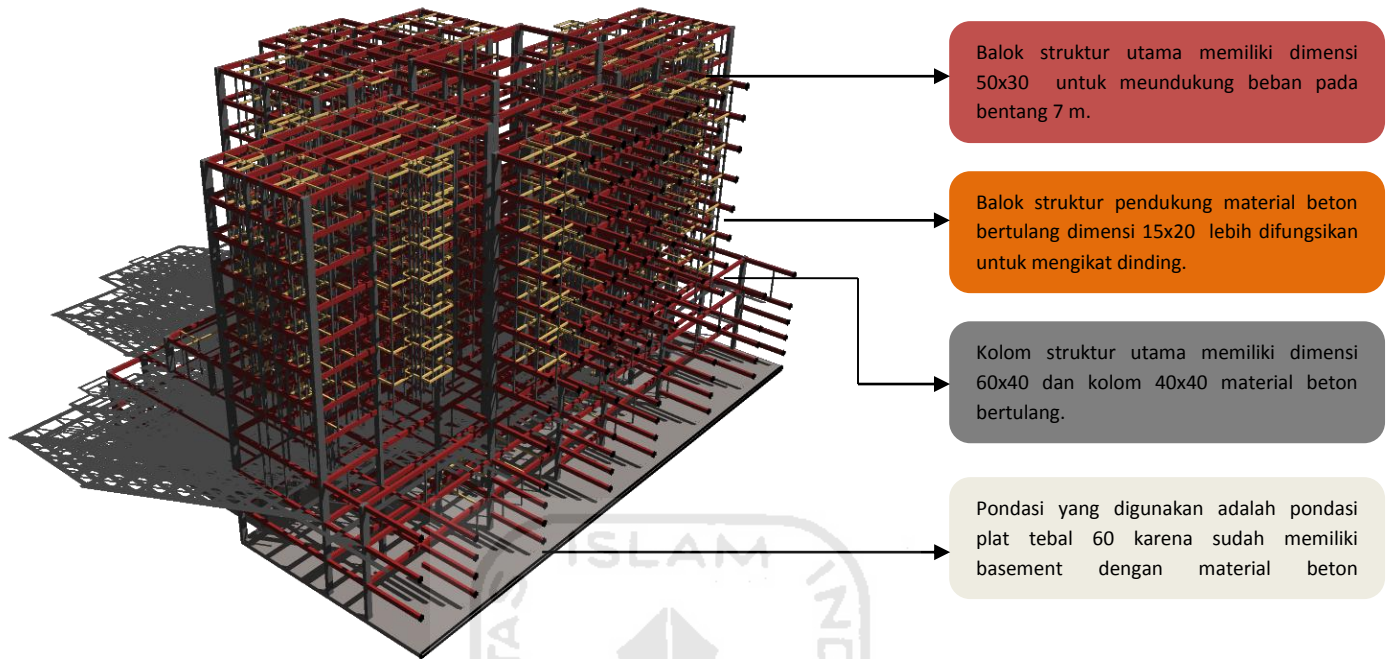
Denah Parsial Ruang Komunal Penghuni



Gambar 57 Rancangan Interior Ruang Komunal Penghuni (Sumber: Penulis, 2015)

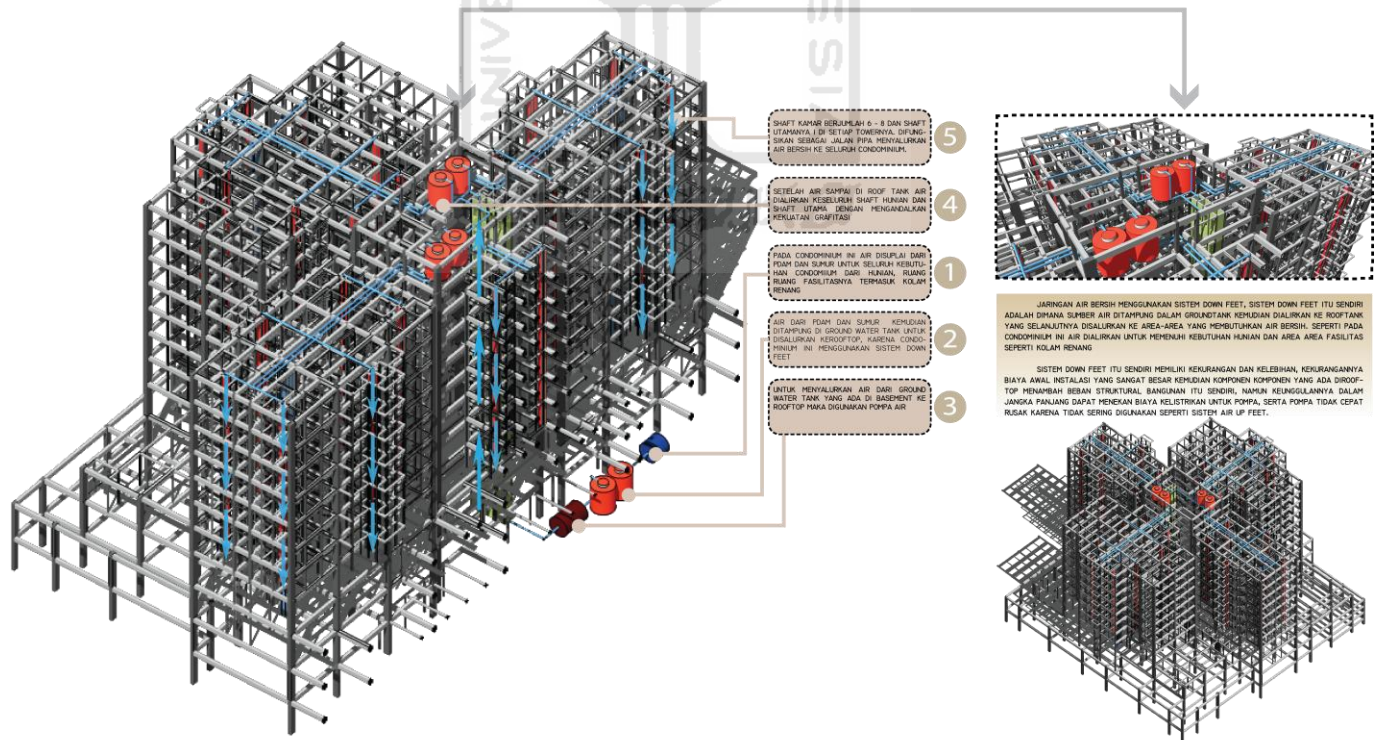


5.6 Rancangan Sistem Struktur



Gambar 58 Rancangan Sistem Struktu (Sumber: Penulis, 2015)

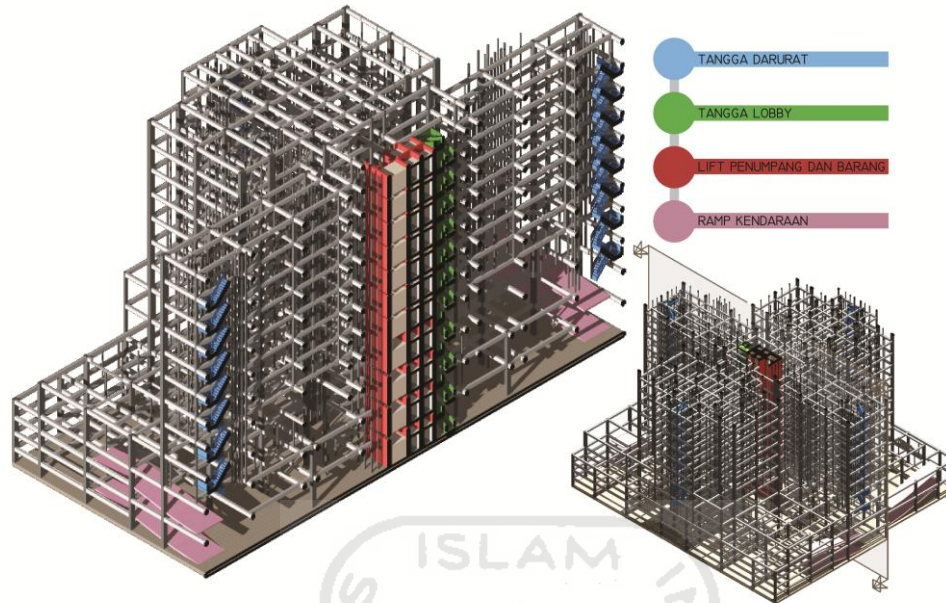
5.8 Rancangan Sistem Utilitas



Gambar 59 Rancangan Sistem Utilitas (Sumber: Penulis, 2015)

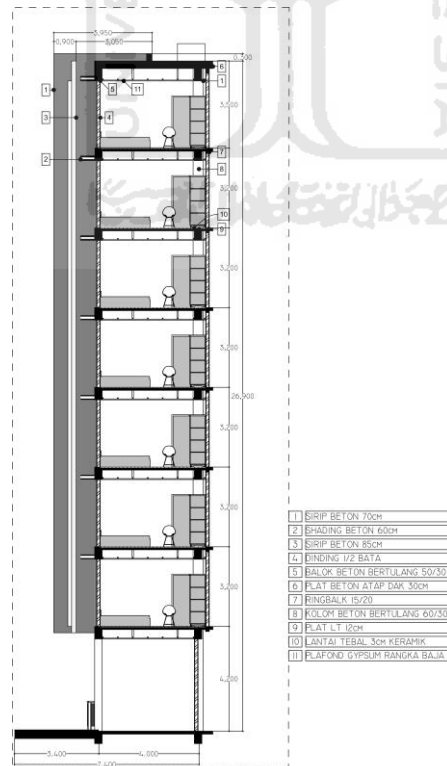


5.8 Rancangan Akses Diffabel dan Keselamatan Bangunan



Gambar 5.9 Rancangan Sistem Transportasi Vertikal Kaum Diffable dan Keselamatan Bangunan (Sumber: Penulis, 2015)

5.9 Rancangan Detail Arsitektural Khusus



Gambar 60 Rancangan Detail Arsitektural Khusus (Sumber: Penulis, 2015)



Uji Desain Tata Ruang dan Sirkulasi Yang Memicu Interaksi Sosial

1. Ruang Bersama

Pemilihan ruang bersama berdasarkan aktivitas kegiatan pengguna yang sudah di analisis sesuai dengan perilaku penghuni yang dapat memucu interaksi sosial.

a. Selasar : Berfungsi untuk mengobrol dan bertegur sapa pada saat para penghuni keluar unit hunian dan menuju unit huian karena selasar merupakan jalan utama menuju unit hunian.

Pengaruh desain : Unit hunian di desain memusat pada selasar unit hunian dengan orientasi sociofetal yang memberikan efek kedekatan komunikasi terhadap interaksi sosial, dengan perletakan furniture tanpa sekat pada selasar unit hunian yang difungsikan untuk mengobrol dengan jarak personal jauh yang dapat memicu terjadinya interaksi sosial sehingga kekraban antar penghuni dapat terjadi pada blok hunian ini.

Nilai : _____

b. Lobby Penghuni : Berfungsi untuk menerima tamu dan mengobrol para penghuni Condominium

Pengaruh desain: Pada unit hunian ruang tamu dan ruang keluarga dirancang menjadi satu dengan ruang yang efisien sesuai kebutuhan penghuninya sehingga dapat menarik penghuni untuk menemui tamunya di lobby penghuni. Perletakan lobby penghuni dirancang pada titik tengah tower sehingga semua para penghuni pada lantai yang sama dapat saling bertemu pada area ini, perletakan lobby penghuni di rancang berhadapan dengan sirkulasi vertikal utama sehingga dapat memudahkan para penghuni untuk saling bertemu sedangkan selasar penghubung unit hunian dibuat transparan agar dapat melihat selasat antar blok lainnya.

Nilai: _____

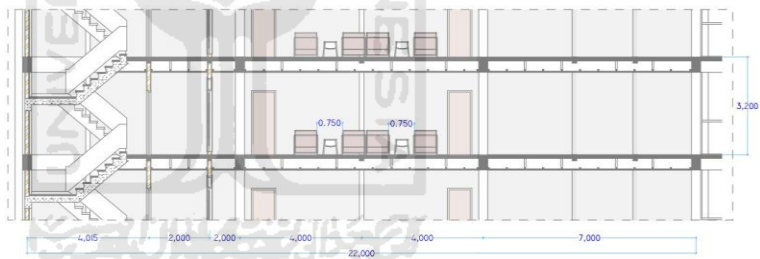
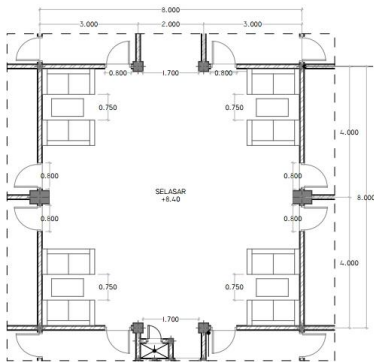
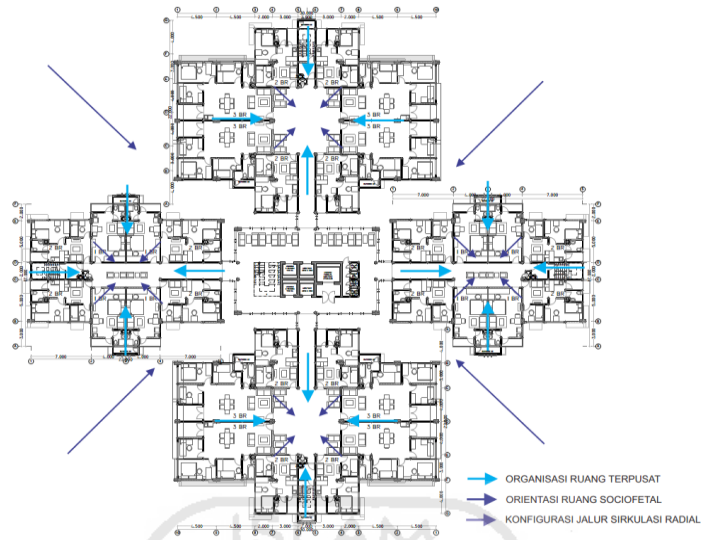
c. Ruang Komunal Penghuni : Berfungsi untuk berkumpul, belajar, mengerjakan tugas kantor, dan bersosialisasi

Pengaruh desain : Ruang komunal penghuni berada di lantai groundfloor didesain luas agar dapat menampung para penghuni dengan kapasitas banyak dengan sekat karena sifatnya yang fleksibel dan dapat difungsikan sesuai kebutuhan penghuni secara keseluruhan lantai unit hunan. Dengan disediakan lobby pada ruang komunal dengan jarak furniture menggunakan jarak personal jauh agar dapat memicu para penghuni untuk saling bernteraksi.

Nilai: _____

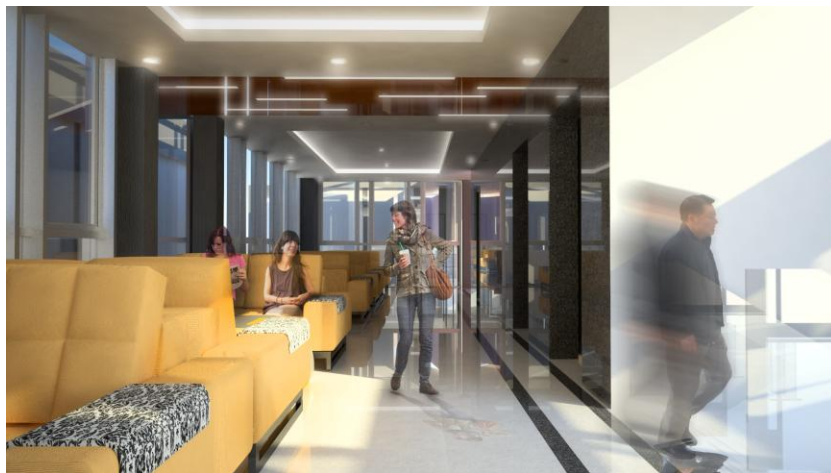
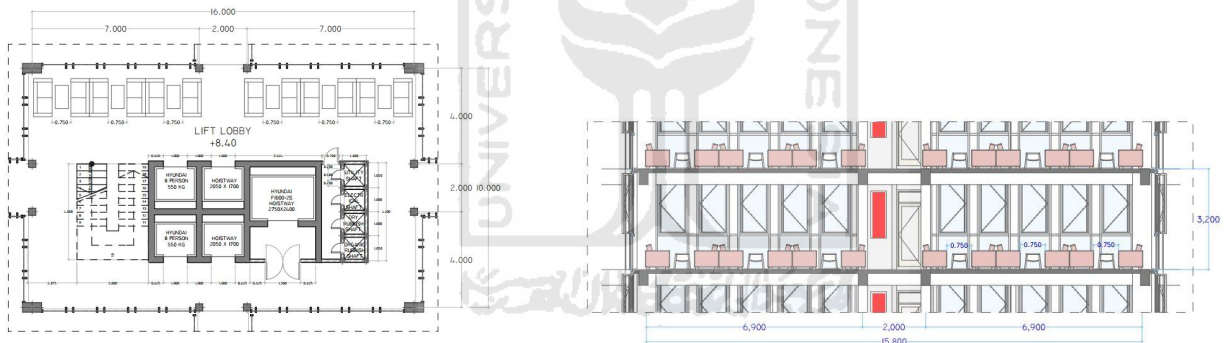
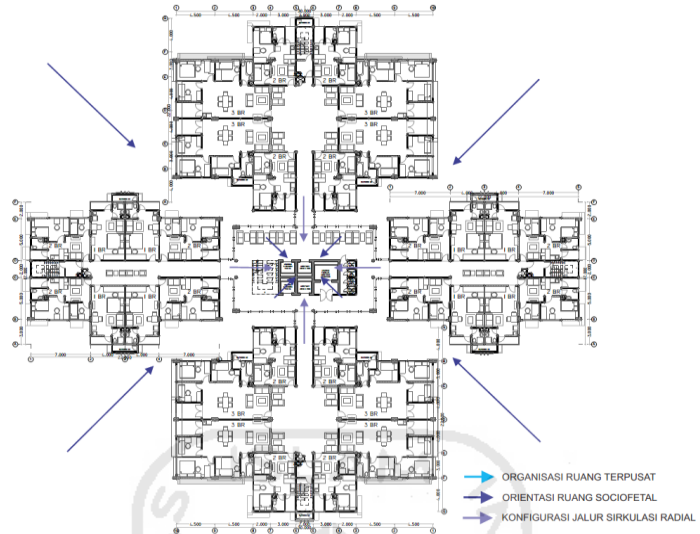


Selasar Penghuni



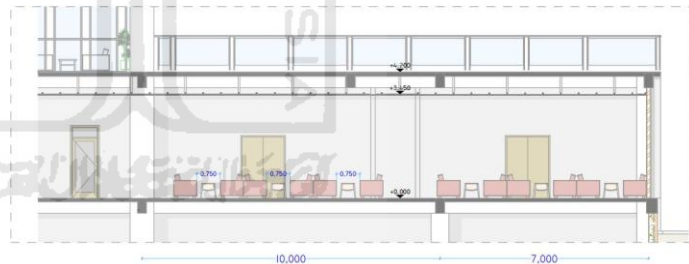
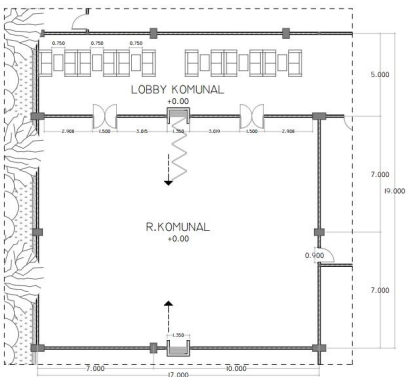
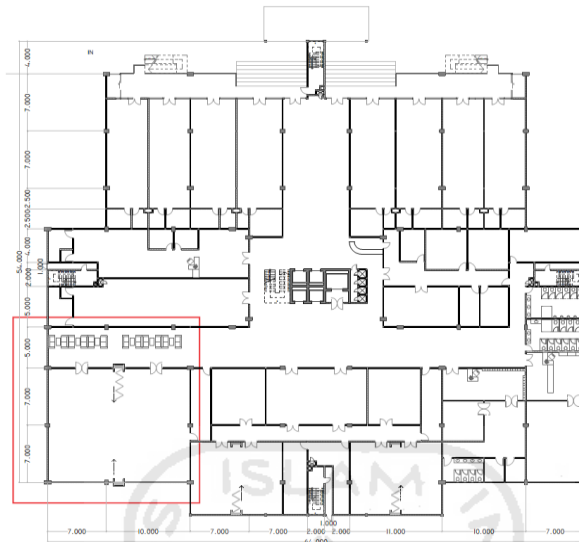


Lobby Penghuni





Ruang Komunal Penghuni





2. Ruang Personal atau Jarak Komunikasi

Jarak penempatan furniture pada ruang-ruang bersama penghuni dapat memicu terjadinya interaksi sosial antar penghuni.

- ❖ Selasar penghuni : Jarak personal jauh (0,75cm-1,2m)
- ❖ Lobby penghuni : Jarak personal jauh (0,75cm-1,2m)
Dimaksudkan menciptakan suasana santai dalam berinteraksi sosial.
- ❖ Ruang komunal atau ruang bersama penghuni : jarak sosial dekat (1,2m-2m) pada ruang dengan aktivitas belajar dan jarak personal dekat (0,50 cm–0,75 cm) untuk aktivitas sosial warga sedangkan pada lobby komunal penghuni menggunakan jarak personal jauh (0,75cm-1,2m).
Dimaksudkan agar dapat berinteraksi tetapi masih dalam suasana tenang dalam belajar dan menciptakan suasana yang lebih akrab antar penghuni pada ruang dengan aktivitas bersosialisasi.

Nilai: _____

3. Orientasi Ruang

- ❖ Orientasi ruang yang dimaksud adalah orientasi unit hunian yang dibuat memusat sehingga pada saat para penghuni keluar unit huniannya mereka dapat saling berinteraksi antar blok hunian. Orientasi masa bangunan yang dibuat memusat antar blok hunian dengan pusat sirkulasi vertika utama, juga orientasi perletakan furniture yang dibuat mengelompok.

Nilai: _____

4. Bentuk massa bangunan

- ❖ Bentuk massa bangunan menggunakan sistem tower yang memusat pada bagian dalam hunian. Sedangkan pada bagian luar perletakan massa antar tower dirancang memusat pada tower yang difungsikan sebagai sirkulasi vertikal utama dan lobby penghuni.

Nilai: _____

5. Tata Ruang dan Sirkulasi

- ❖ Penggunaan pola sirkulasi dengan jalur sirkulasi radial, pada perancangan ini yang dimaksud adalah pola sirkulasi pada selasar. Selasar menghubungkan blok-blok antar unit dan menuju pada suatu ruang publik yaitu lobby penghuni dan



sirkulasi vertikal utama sedangkan tata ruang dengan organisasi ruang terpusat dimaksudkan adalah penataan ruang pada unit hunian yang terpusat pada titik tengah dimana penghuni yang keluar pada unit huniannya dapat langsung berinteraksi pada seluruh unit yang ada pada blok hunian.

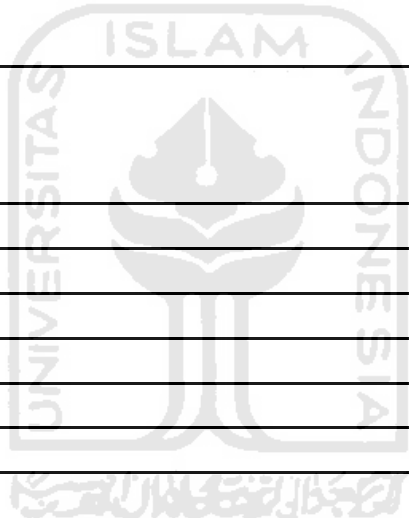
Nilai: _____

Property Size

Hasil presentase yang telah didapat setelah dihitung luasan perlantainya memenuhi standar property size berdasarkan kajian property size yang telah dijabarkan pada bab kajian, presentase hunian standar \pm mencangkup 60-70 % dan lainnya mencangkup \pm 20-30 %. **Pada perancangan Condominium presentase yang didapat untuk kebutuhan hunian sebesar 77,2% sedangkan presentase komersial yang di dapat sebesar 22,5%.**

Nilai: _____

Catatan: _____



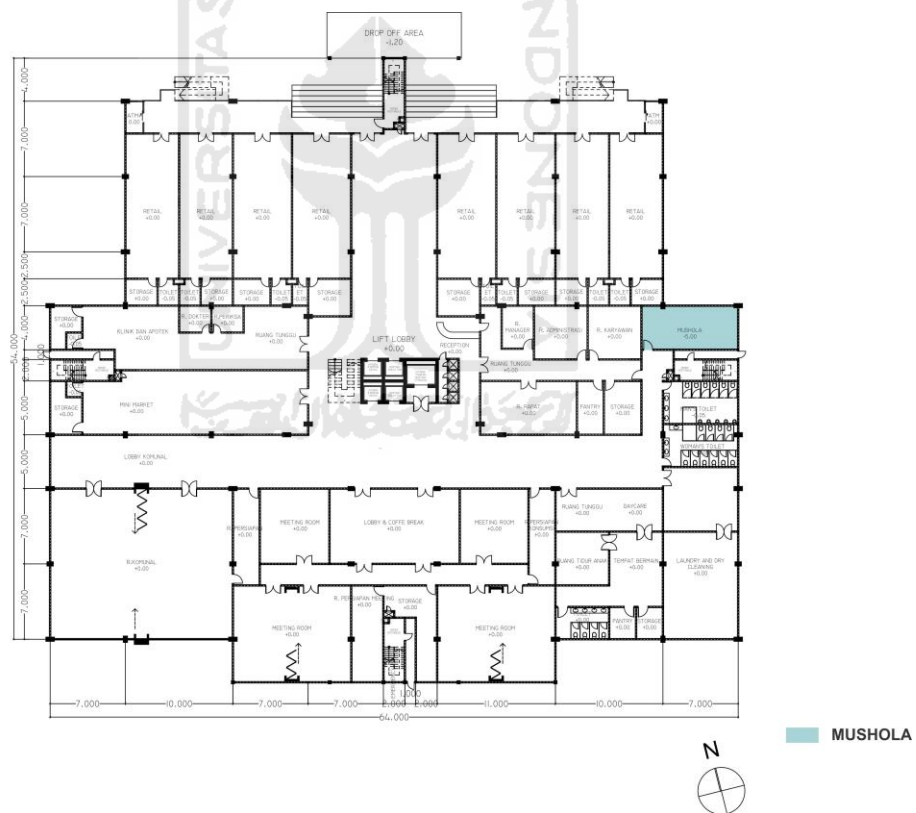


BAB VI EVALUASI RANCANGAN

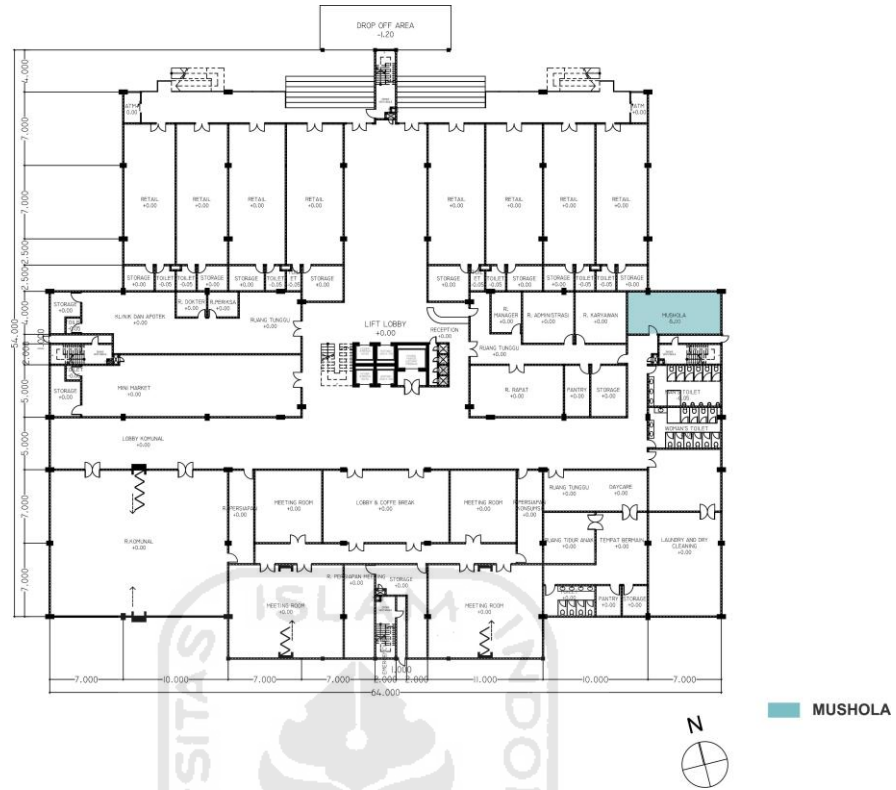
Berdasarkan hasil evaluasi yang telah dilakukan bersama pembimbing dan penguji, diperoleh beberapa saran dan kritik terkait beberapa hal yang masih kurang diperhatikan oleh penulis dalam mendesain bangunan condominium di Baciro Yogyakarta ini meliputi konsep sirkulasi serta struktur pada bangunan. Sehingga laporan tugas akhir ini dapat menjadi pertimbangan pembaca dan sebagai acuan.

6.1 Konsep Sirkulasi Dalam Bangunan

Massa pada bangunan condominium menghadap ke arah utara, sedangkan pintu musholah yang digunakan sebagai sirkulasi untuk masuk ke ruang mushola berada di arah barat sehingga kurang efektif karena sirkulasi orang datang mengganggu orang yang beribadah di dalamnya untuk itu pintu pada musholah diletakan di sebelah timur agar orang yang memasuki musholah tidak mengganggu orang yang sedang beribadah di dalamnya.



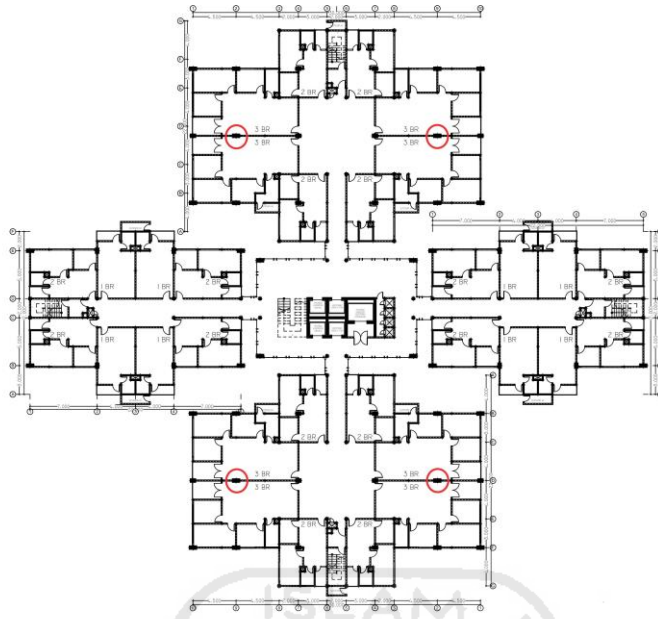
Gambar 61 Gambar Sirkulasi Pada Area Musholah Sebelum di Evaluasi (Sumber: Penulis, 2015)



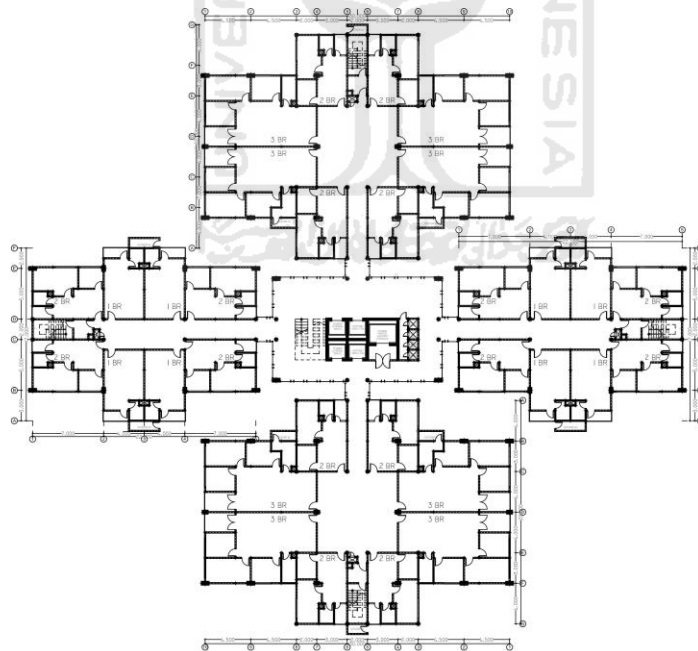
Gambar 62 Gambar Sirkulasi Pada Area Musholah Sebelum di Evaluasi (Sumber: Penulis, 2015)

6.2 Konsep Struktur Pada Bangunan

Konsep strukrur pada bangunan lantai hunian menggunakan konsper transfer beam pada bentang 11m yang bertumpu pada lantai 1 dan groundfloor, hal ini kurang efektif karena beban pada balok di lantai dasar menjadi lebih besar seharusnya kolom pada bentang 11m pada lantai hunian cukup menggunakan kolom utama saja karena hal ini lebih efektif dan tidak beresiko saat terjadi gempa.



Gambar 63 Gambar Struktur Kolom Sebelum di Evaluasi (Sumber: Penulis, 2015)



Gambar 63 Gambar Struktur Kolom Setelah di Evaluasi (Sumber: Penulis, 2015)



DAFTAR PUSTAKA DAN LAMPIRAN

Book

1. 20De Chiara, Joseph. 1992. Time-Saver Standards for Interior Design and Space Planning. McGraw-Hill : Singapore
2. Ching, D.K. Francis. 2000. *Arsitektur Bentuk, Ruang dan Tataan* / Edisi Kedua. Jakarta : Erlangga.
3. D.K. Chink, Francis. 1973. *Arsitektur Bentuk, Ruang dan Susunannya*, Jakarta: Erlangga
4. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
5. Haris, Cryill M. 1975. Dictionary of Architecture and Construction. New York: McGraw-Hill Company.
6. Marlina, Endy. 2008. Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta. Penerbit Andi Offset.
7. Baron, Robert A. ; Byrne, Donn, 2003. Psikologi Sosial / Edisi kesepuluh. Jakarta : Erlangga
8. Gerungan, W.A. 1991. Psikologi Sosial. Bandung : PT Eresco.

Thesis

1. Fardika, M. W. (2012). Apartemen Hemat Energi dan Menciptakan Interaksi Sosial di Yogyakarta. Yogyakarta: Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia.
2. Dhaneswara (2012). Kondominium di Yogyakarta dengan Penekanan pada Arsitektur Tropis. Yogyakarta: Jurusan Arsitektur UGM.
3. Herdito Prasetyaji (2013). Youth Community Center di Yogyakarta dengan Penekanan Ruang Pemicu Interaksi Sosial. Yogyakarta: Jurusan Arsitektur UGM.

Journal

1. Wahyu Agus Kurniawan, Septana Bagus Pribadi, Hendro Trilistyo (2012). Solo Tower Apartment. Solo : Jurusan Arsitektur FT UNDIP

Institusi

1. Kantor wilayah pemerintahan Yogyakarta
2. Badan Pusat Statistik. (2014). Yogyakarta Dalam Angka 2014. Yogyakarta: Badan Pusat
3. IREM Institute of Real Estate Managaement, Chicago



Website

1. [“http://www.archdaily.com/589842/jardin-dp-architects/”](http://www.archdaily.com/589842/jardin-dp-architects/) (Preseden Jardin Condominium, Singapore)
2. [“http://www.e-architect.co.uk/singapore/interlace-residential-complex”](http://www.e-architect.co.uk/singapore/interlace-residential-complex) (Preseden The Interlace Residential Building, Singapore)
3. [“http://vineyardcourapt.com/”](http://vineyardcourapt.com/) (Preseden Vineyard Court Apartemen California)
4. [“http://meteo.bmkg.go.id/prakiraan/indonesia”](http://meteo.bmkg.go.id/prakiraan/indonesia) (keadaan cuaca, iklim dan suhu kota Yogyakarta)
5. [“https://herusu71.wordpress.com/2008/10/09/keunikan-ruang-lengkung/”](https://herusu71.wordpress.com/2008/10/09/keunikan-ruang-lengkung/) (Keunikan ruang lengkung yang bersifat sociofetal)
6. [“http://www.femina.co.id/isu.wanita/topik.hangat/perlu.dibenahi/005/007/424”](http://www.femina.co.id/isu.wanita/topik.hangat/perlu.dibenahi/005/007/424) (Gaya hidup masa kini pada apartemen yang cenderung individualis)
7. [“http://www.psychologymania.com/2012/11/macam-macam-interaksi-sosial.html”](http://www.psychologymania.com/2012/11/macam-macam-interaksi-sosial.html) (Macam-macam interaksi sosial)
8. [“http://www.jmpbranding.com/the-importance-of-personal-space/”](http://www.jmpbranding.com/the-importance-of-personal-space/) (Menjelaskan pengertian tentang *Personal Space* dalam bukunya yang berjudul *The Hidden Dimension* (1966) serta membagi ruang menjadi 4 zona yang kemudian di adaptasi dalam ilmu arsitektur sebagai acuan dalam perancangan ruang Edward T. Hall’s)
9. [“http://www.tataruangindonesia.com/fullpost/head-line/1338178666/perumahan-harus-memiliki-fasilitas-umum-dan-fasilitas-sosial.html”](http://www.tataruangindonesia.com/fullpost/head-line/1338178666/perumahan-harus-memiliki-fasilitas-umum-dan-fasilitas-sosial.html) (Peraturan presentase fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam mendirikan hunian)
10. [“http://www.bassura-city.com/2012/11/tipe-3-bedroom-c-apartemen-bassura-city.html”](http://www.bassura-city.com/2012/11/tipe-3-bedroom-c-apartemen-bassura-city.html) (Tipologi bangunan sejenis)