

KONDOMINIUM DI MAKASSAR

DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODEREN

SKRIPSI PERANCANGAN

Tugas Akhir – 477D5106

PERIODE I

Tahun 2013-2014

OLEH :

DARMAYANTO MULAWARMAN RAHMAN

D511 08 101



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2013/2014

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT atas berkat, rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan ini dapat terselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana Teknik Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bimbingan, bantuan maupun dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya lewat kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ibu **Hj Nurmaida Amri, ST., MT** dan bapak **Ir. H. Ambo Enre BS, M. S** selaku dosen pembimbing yang banyak memberikan bantuan, masukan dan arahan pada skripsi ini.
2. Bapak **Baharuddin Hamzah, ST.,M.Arch.,PhD** selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Hasanuddin.
3. Bapak/Ibu Dosen Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Hasanuddin atas segala ilmu yang telah diajarkan.
4. Orang tua, keluarga, dan teman-teman, terima kasih atas segala nasehat dan dukungannya baik itu secara moril maupun materil.
5. Semua orang yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, kiranya penulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua, khususnya bagi Mahasiswa Arsitektur. Walaupun penulis menyadari pada penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan.

Makassar, 23 Juli 2013

Penulis

(Darmayanto Mulawarman Rahman)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A Latar Belakang	1
B Rumusan Masalah	2
C Tujuan dan Sasaran Pembahasan	3
D Lingkup Pembahasan	3
E Metode dan Sistematika Pembahasan	4
BAB II TINJAUAN UMUM KONDOMINIUM	
A. Pengertian dan Batasan Kondominium	6
1. Pengertian Kondominium	6
2. Fungsi Kondominium.....	7
3. Klasifikasi Kondominium	7
B. TINJAUAN KHUSUS KONDOMINIUM	13
1. Kondominium Sebagai Program Nasional	13
2. Kondominium di Kota Besar	14
3. Pengaruh Lingkungan Perkotaan	16
4. Persyaratan Bangunan.....	16

C. TINJAUAN TERHADAP ARSITEKTUR MODERN	20
1. Ciri-ciri dan Klasifikasi Arsitektur Modern	21
2. Karakteristik Arsitektur Modern	22
3. Pendapat Tentang Arsitektur Modern.....	23
4. Arsitektur Modern International Style	24
D. STUDI BANDING	29
1. Ascott Tower an Ascott Executife Residence	29
2. Apartemen Mitra Oasis.....	32
3. Kondominium Green Bay Pluit.....	35

BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. TINJAUAN UMUM KOTA MAKASSAR	38
1. Kondisi Wilayah Kota Makassar	38
2. Arah Pembangunan Wilayah Kota Makassar	40
3. Peran dan Fungsi Kota Makassar	43
B. SASARAN PENGHUNI KONDOMINIUM	44
C. ANALISIS PENGADAAN KONDOMINIUM DI MAKASSAR	45
1. Potensi Kondominium di Makassar	45
2. Tujuan Pengadaan	46
3. Perkiraan Luas Kondominium	46
4. Penentuan Jumlah Unit Hunian	47
5. Struktur Organisasi Kondominium	50
6. Aktifitas Pelaku dan Kebutuhan Ruang	51
D. KESIMPULAN	53
a. Kesimpulan Umum	53
b. Kesimpulan Khusus	55

BAB IV ANALISIS KONSEP DASAR PERANCANGAN

A. ANALISIS MAKRO	58
-------------------------	----

1. Konsep Penentuan Lokasi	58
2. Konsep Pemilihan Tapak	59
3. Konsep Pengolahan Tapak	61
B. ANALISIS MIKRO	65
1. Pengelompokan Ruang	65
2. Modul	66
3. Sistem Struktur	67
4. Kegiatan dan Sistem Pelayanan	70
5. Perhitungan Besaran Ruang	71
6. Organisasi Ruang	77
C. Konsep Fisik Bangunan	81
1. Studi Massa Bangunan	81
2. Penampilan Bangunan	82
3. Sistem Struktur	85
4. Sistem Utilitas	86
5. Tata Ruang Dalam	93
6. Tata Ruang Luar	93
7. Environmen	94
DAFTAR PUSTAKA	98
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Slab block, sistem terpisah (bermassa)	9
Gambar 2	Tower form	9
Gambar 3	Variant form	9
Gambar 4	Single loaded corridor	10
Gambar 5	Double loaded corridor	10
Gambar 6	Koridor pada dua sisi	10
Gambar 7	Koridor di tengah bangunan	11
Gambar 8	Potongan 1 unit simpleks	12
Gambar 9	Potongan 1 unit dupleks	12
Gambar 10	Potongan 1 unit tripleks	12
Gambar 11	Skema pengamanan penghuni	17
Gambar 12	Blok apartemen di Wina, (Wagner)	25
Gambar 13	Apartemen Rue Franklin di Paris, (August Perret)	26
Gambar 14	High Point I Apartemen block di Highgate, London karya Berthold Lubetkin – Tecton. Tampak	26
Gambar 15	High Point I Apartemen block di Highgate, London karya Berthold Lubetkin – Tecton. Denah Tipikal	27
Gambar 16	Apartemen Avenue de Versailles di Paris, karya Ginsberg dan Lubetkin	27
Gambar 17	Lake Shore Drive Apartemen, rancangan Mies van der Rohe	28

Gambar 18	Proyek Kantor berkonstruksi beton bertulang, rancangan Ludwig Mies van der Rohe	28
Gambar 19	Tampak Depan Ascott Tower	30
Gambar 20	Denah Tipe Studio	30
Gambar 21	Denah Tipe One Bedroom	31
Gambar 22	Denah Tipe Two Bedroom	31
Gambar 23	Denah Tipe Three Bedroom	31
Gambar 24	Fasilitas Kolam Renang Ascott Tower	32
Gambar 25	Fasilitas Kebugaran Ascott Tower.....	32
Gambar 26	Denah One Bedroom Mitra Oasis	33
Gambar 27	Denah Two Bedroom Mitra Oasis	34
Gambar 28	Denah Three Bedroom Mitra Oasis	34
Gambar 29	Denah Tipe Four Bedroom	34
Gambar 30	Site Green Bay Pluit	35
Gambar 31	Tampak Depan Green Bay Pluit	36
Gambar 32	Denah Tipe Three Bedroom	36
Gambar 33	Denah Tipe Two Bedroom	36
Gambar 34	Denah Tipe One Bedroom	37
Gambar 35	Peta Kota Makassar	43
Gambar 36	Struktur Organisasi Pengelola Condominium	49
Gambar 37	Struktur Organisasi Condominium	50
Gambar 39	Lokasi Site Terpilih	59
Gambar 40	Hubungan Ruang Dalam Unit Hunian	77
Gambar 41	Hubungan Ruang Antar Unit Hunian Dengan Fasilitas Lain	78
Gambar 42	Hubungan Ruang Antara Fasilitas Service	78
Gambar 43	Hubungan Ruang Antara Fasilitas Penunjang Spesifik	79
Gambar 44	Hubungan Ruang Antara Fasilitas Penunjang Non Spesifik	79
Gambar 45	Hubungan Ruang Antara Fasilitas Tamu	79

Gambar 46	Penzoningan Ruang Horizontal	80
Gambar 47	Penzoningan Ruang Vertikal	81
Gambar 48	Skema Proses Reverse Osmosis	87
Gambar 49	Skema Distribusi Air Bersih	88
Gambar 50	Skema Sirkulasi Air Kotor & Penyaluran Kotoran Padat	89
Gambar 51	Skema Jaringan Listrik	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Penduduk Dirinci Menurut Kecamatan di Kota Makassar tahun 2008-2009	39
Tabel 2	Penentuan Fungsi Detail Tata Ruang Kota (DTRK) Kotamadya Makassar Tahun 1999/2000-2009/2010 ..	43
Tabel 3	Standar Besaran Ruang	47
Tabel 4	Jumlah Masyarakat Gol.Menengah ke Atas	47
Tabel 5	Jenis Kegiatan / Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Bagi Penghuni	51
Tabel 6	Jenis Kegiatan / Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Bagi Pengelola	52
Tabel 7	Jenis Kegiatan / Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Bagi Pengunjung	53
Tabel 8	Pembobotan Kriteria Pemilihan Tapak	60
Tabel 9	Besaran Ruang Unit Hunian	73
Tabel 10	Besaran Ruang Fasilitas Penunjang	73
Tabel 11	Rekapitulasi Besaran Ruang	76
Tabel 12	Pemilihan Bentuk Dasar Bangunan	84

ABSTRAKSI

Perencanaan bangunan Kondominium dengan Pendekatan Arsitektur Modern ini ialah demi memenuhi kebutuhan akan hunian yang aman, nyaman dan juga modern bagi masyarakat yang memiliki tingkat kebudayaan yang relative lebih maju di Kota Makassar dan juga masyarakat asing yang bekerja dan tinggal lama di Kota Makassar. Perencanaan kondominium ini juga demi menjawab permasalahan kota yang terjadi saat ini, yaitu semakin kurangnya lahan kosong di daerah perkotaan.

Bangunan Kondominium di kawasan Metro Tanjung Bunga yang merupakan rencana kawasan Center Point Of Indonesia di rencanakan sekitar ± 2 Ha yang tepat berseblahan dengan Trans studio dan Gedung Mega.

Bangunan kondominium ini yang merupakan hunian, perletakan fungsi ruang-ruang penunjang diletakkan di bagian bawah dan fungsi hunian berada di atasnya demi mendapatkan pola penzoningan yang baik.

Penataan tapak pada bangunan ini memiliki dua arah, yaitu perbedaan jalur masuk dan keluar. Untuk memudahkan dalam pengamanan bangunan dan meminimalisir crossing yang terjadi pada tapak.

Secara umum penampilan bentuk pada bangunan Kondominium dengan Pendekatan Arsitektur Modern ini menitik beratkan pada penyederhanaan bentuk yang menghilangkan ornament-ornamen dan lebih mengutamakan fungsi dari bangunan itu sendiri dari pada bentuk bangunan keseluruhan.

ABSTRACT

Condo buildings planning with modern architecture approached to meet the need for housing that is safe, comfortable and modern as well for people who have high levels of relatively more on advanced culture in the city of Makassar and also to foreign people whose work and stay longer in the city of Makassar . This condo also planned to answer the problems of the city that happened today , namely the lack of vacant land in urban areas .

Condo building in Metro Tanjung Bunga area which is a regional plan of Center Point Of Indonesia at approximately ± 2 Ha plan is a right adjacent to the studio and Building Mega Trans .

This condominium building which is residential, a placement support function spaces placed at the bottom and residential functions are in it for the sake of getting a good zoning pattern .

Structuring the footprint of the building has two directions , namely entrance and exit point difference . To facilitate the building security and minimize crossing that occurs at the site .

In general appearance in the form of buildings Condominium with Modern Architecture is focused on the simplification of form that eliminates ornaments and preferring the functionality of the building itself from the overall shape of the building .

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia saat ini telah mengalami kemajuan pertumbuhan perekonomian yang sangat pesat terutama pada kota-kota besar yang merupakan pusat kegiatan ekonomi. Demikian halnya dengan Kota Makassar, mengalami kemajuan dalam beberapa sektor seperti perdagangan, jasa industri dan berbagai usaha lainnya.

Kota Makassar sebagai pusat pembangunan Indonesia bagian Timur mengemban fungsi yang semakin kompleks. Perkembangan perekonomian berskala internasional membuka peluang bagi para investor untuk menanamkan modalnya di Kota Makassar, yang secara tidak langsung mengakibatkan meningkatnya jumlah pekerja. Sebagai tenaga ahli perusahaan-perusahaan, bank-bank, industry serta lembaga lainnya. Yang mengharuskan mereka menetap lama di Kota Makassar.

Tingkat pertumbuhan penduduk di kota Makassar yang mencapai 2% dalam kurun waktu 2008, 2009 dan 2010, mengakibatkan perkembangan kota menjadi semakin padat. Sementara itu ketersediaan lahan perkotaan sangat terbatas dan kebutuhan akan hunian sebagai kebutuhan dasar sangat besar. Tentunya akan membutuhkan biaya yang besar apabila mereka memilih tinggal di hotel, untuk itu perencanaan hunian vertikal (kondominium) sangat dibutuhkan.

Adapun peruntukan bangunan hunian kondominium ini lebih ditujukan kepada para profesional muda yang berada di Makassar dan juga dari luar Makassar yang menuntut untuk tinggal lama. Dan juga diharapkan menjadi daya tarik bagi para investor-investor asing yang belum

berkeluarga atau pun sudah berkeluarga yang menetap lama di Makassar.

Adapun bangunan kondominium ini diharapkan berada dekat dengan fasilitas penunjang yang berada disekitar lokasi. Dengan keberadaan fasilitas ini bisa memudahkan bagi para penghuni untuk memenuhi kebutuhannya dengan mudah dan cepat. Sedangkan lokasi yang strategis menjadi tuntutan bagi pemakai adalah hal yang utama, mereka menginginkan sesuatu yang istimewa dari sekedar tempat tinggal. Sebuah hunian yang modern dan memudahkan segala aktifitas pemakainya, pandangan view yang baik dan suasana lingkungan yang alami merupakan salah satu hal yang utama yang diharapkan dapat ada di bangunan kondominium.

Untuk tingkat keamanan dalam hunian merupakan hal yang utama dan terjamin sehingga dapat memberikan kenyamanan bagi para penghuni yang berada dalam bangunan maupun disekitar bangunan. Sedangkan dalam hal perawatan bangunan penghuni tidak perlu memikirkannya karena sudah dilakukan oleh pengelola.

Jadi pengadaan rumah tinggal dalam bentuk vertikal sangat diharapkan mempunyai tingkat keamanan yang tinggi agar memberikan kenyamanan bagi para penghuni, ini menjadi pilihan utama untuk masyarakat pebisnis pada saat ini, apalagi pada saat mendatang penting dan merupakan keharusan untuk menciptakan kondisi Kota Makassar sebagai kota metropolitan yang penuh dengan dinamika permasalahan kota menuju kota dunia yang nyaman dan sejahtera.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kondominium dapat dijadikan sebagai solusi utama akan kekurangan lahan sehingga dapat dijadikan sarana pemenuhan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang nyaman dan aman.
2. Bagaimana menghadirkan bentuk dan penampilan bangunan modern.
3. Bagaimana menentukan lokasi yang tepat sehingga mudah dijangkau oleh konsumen.
4. Bagaimanan menentukan/ menetapkan tata letak fungsi yang berlainan sehingga saling mendukung satu sama lain dengan kejelasan sirkulasi bagi penguni dan pengunjung.
5. Bagaimana memadukan bentuk, struktur, sistem utilitas serta mekanikal elektrik sehingga mampu melahirkan sistem struktur yang kuat dan efisien yang dapat mencerminkan fungsi yang ada didalamnya.

C. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan pembahasan

Menyusun suatu landasan konseptual perancangan fasilitas perumahan berlantai banyak yang sesuai dengan kebutuhan penghuni yang diwujudkan dalm bentuk fisik maupun non fisik.

2. Sasaran pembahasan

Menemukan faktor-faktor yang menjadi permasalahan dan penunjang bagi pengadaan hunian kondominium sebagai tahap untuk pencapaian tujuan yang sesuai dengan pendekatan program dan mendapatkan landasan perencanaan sebagai konsepsi dasar perencanaan sesuai dengan kondisi Kota Makassar saat ini dan akan datang.

D. Lingkup Pembahasan

Pembahasan dibatasi pada perwujudan desain kondominium dengan memperhitungkan faktor-faktor yang mempengaruhi pada proses desain untuk menghasilkan suatu desain dengan kualitas sesuai tuntutan fungsi yang dibahas menurut disiplin ilmu arsitektur.

C. Metode dan Sistematika Pembahasan

1. Metode pembahasan

Metode pembahasan yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan sistem diskriptif dan sistem analisis yang didukung data pustaka dan data-data yang didapat dari lapangan.

2. Sistematika Pembahasan

Bab I : Pendahuluan,
Membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode dan sistematika pembahasan.

Bab II : Tinjauan Umum
Membahas tentang pengertian, pengenalan, klasifikasi kondominium, sistem kepemilikan, persyaratan, tinjauan bangunan kondominium sebagai unit hunian serta gambaran kondominium yang sudah ada sebagai studi banding.

Bab III : Analisis dan Pembahasan
Membahas tentang kondisi kota Makassar, sasaran penghuni, penentuan jumlah unit hunian, aktifitas dan sistem pelayanan, kebutuhan ruang, pengelompokan ruang,

perhitungan besaran ruang, persyaratan ruang pada bangunan Kondominium, serta Kesimpulan

Bab IV : Konsep Dasar Perancangan

Membahas tentang konsep dasar perancangan yang terdiri dari konsep makro yaitu pemilihan lokasi, tapak dan konsep analisis tapak. Konsep mikro yang berisi konsep besaran ruang, konsep struktur, konsep kelengkapan bangunan.

BAB II

TINJAUAN UMUM KONDOMINIUM

A. Pengertian dan Batasan Kondominium

1. Pengertian Kondominium

Menurut Gorlier, *The American People Encyclopedia, New York :Gorlier Incorporated, 1975* Kondominium : “Sebuah bangunan yang terdiri dari 3 atau lebih hunian yang merupakan suatu kehidupan bersama dan masing-masing unit dapat digunakan secara terpisah.

Menurut Arie S. Hutagalung, 2009 : *Kondominium* menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata, yaitu : ‘*con*’ yang berarti bersama-sama dan ‘*dominium*’ yang berarti pemilikan. Dalam perkembangannya, kondominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut diatas.

Maka secara harafiah penulis mengartikan “*Kondominium*” adalah bangunan yang terdiri atas 3 atau lebih hunian dengan bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang fungsinya digunakan secara bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual.

2. Fungsi Kondominium

Sebagai tempat tinggal, kondominium harus menyediakan berbagai wadah kegiatan sehari-hari, yang terdiri dari:

- 1). Tempat tinggal
- 2). Tidur / istirahat
- 3). Memasak

Kegiatan ini umumnya diwadahi oleh ruang tamu, ruang keluarga, ruang tidur, ruang makan, dapur dan dilengkapi dengan ruang pelayanan seperti kamar mandi, wc, ruang cuci serta ruang pembantu. Ruang-ruang tersebut harus mampu memberikan layanan privasi yaitu bebas melakukan kegiatan tanpa gangguan orang lain, layanan kesehatan, kebersihan, keamanan, serta layanan untuk interaksi sosial disusul kebutuhan akan identitas diri dan status sosial.

3. Klasifikasi Kondominium

Klasifikasi Kondominium sama halnya seperti Apartemen yaitu Unit hunian yang dibangun secara vertikal dengan menyediakan fasilitas-fasilitas sesuai dengan sasaran penghuninya. Klasifikasi apartemen menurut kategori fasilitas dan sasaran penggunanya.

- 1) *Super Block* yaitu suatu konsep bangunan dimana penghuninya bisa tinggal, rekreasi, belanja, olah raga serta yang lainnya didalam satu block.
- 2) *Kondominium* yaitu hunian yang dibangun secara vertikal dengan penyediaan fasilitas yang lebih komplit serta mempunyai status sosialnya lebih mewah karena sasarannya untuk golongan atas yang notabene mempunyai status ekonomi lebih dari masyarakat secara keseluruhan.
- 3) *Apartemen* yaitu hunian yang dibangun secara vertikal dan yang membedakannya dari kondominium adalah fasilitas yang

disediakan tidak selengkap dan semewah kondominium, maka sasarannya adalah untuk golongan menengah keatas.

4) *Rumah Susun* adalah hunian yang dibangun secara vertikal dan fasilitas yang disediakan dalam lingkungan rumah susun tidak selengkap dan semewah apartemen, bahkan ada yang tidak menyediakan fasilitas penunjangnya karena sasarannya untuk kelas menengah kebawah.

a. Berdasarkan pencapaian ke unit hunian

- Direct grade acces
Pencapaian langsung ke unit hunian.
- Stair core acces
Pencapaian dengan tangga didalam atau diluar core.
- Elevator core acces
Pencapaian dengan lift dipusat bangunan.

b. Berdasarkan penempatannya

- a. City kondominium
Kondominium yang berlokasi di daerah perkotaan.
- b. Airport kondominium
Kondominium yang terletak di daerah Bandar udara.
- c. Sub urban kondominium
Kondominium yang berlokasi di daerah sub urban.
- d. Semi residential kondominium
Kondominium yang berlokasi di daerah pegunungan, pantai, tepi danau dan sebagainya. Inipun terdiridari beberapa variasi misalnya: Beach kondominium dan Mountain kondominium.

c. Berdasarkan ketinggian

- a. Bertingkat rendah (*low rise*)
Bangunan dengan ketinggian sampai 4 lantai termasuk row house, maisonette dal walk up apartement.
Pencapaian kearah vertikal menggunakan tangga.

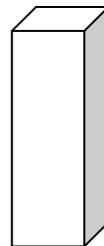
- b. Bertingkat sedang (*medium rise*)
Bangunan dengan ketinggian 5 – 8 lantai. Pencapaian kearah vertikal menggunakan tangga dan lift.
- c. Bertingkat banyak (*high rise*)
Bangunan dengan ketinggian diatas 9 lantai. Pencapaian utamanya menggunakan lift dan dilengkapi dengan tangga normal dan tangga kebakaran.
- d. Berdasarkan bentuk massa

- a. Slab form



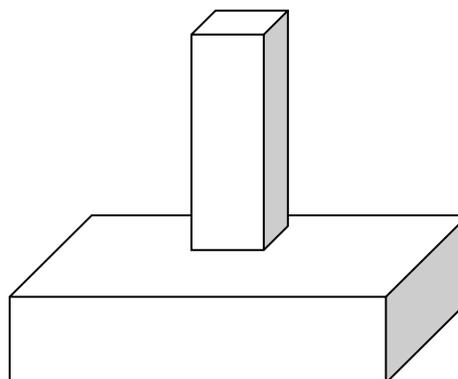
Gambar 1. Slab blok, sistem terpisah (bermassa)

- b. Tower form



Gambar 2. Tower form

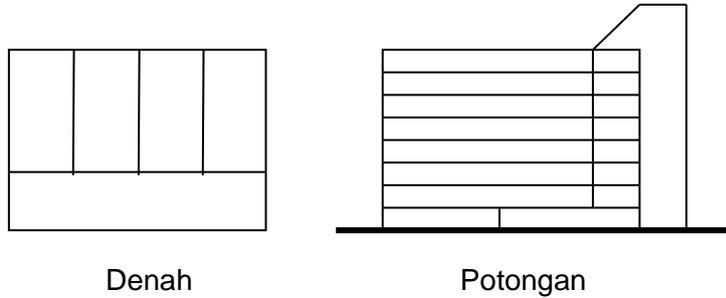
- c. Variant form



Gambar 3. Variant form

e. Berdasarkan system pelayanan koridor

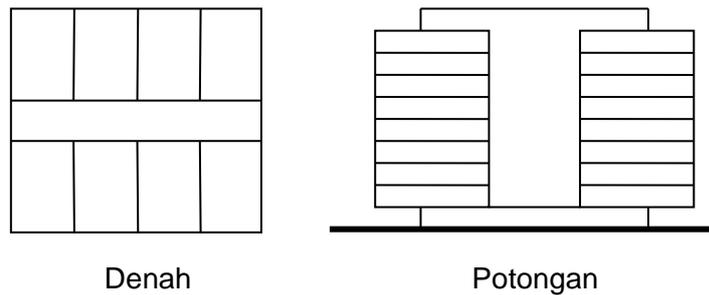
a. Koridor satu sisi di tepi bangunan (*Single Loaded Corridor*) pada sistem slab blok.



Gambar 4. Single Loaded Corridor

Sumber : joseph De Chiara, 1975

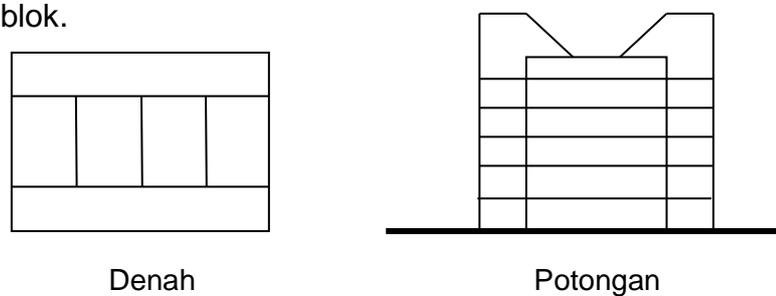
b. Koridor di tengah bangunan (*Double Loaded Corridor*) pada sistem slab blok.



Gambar 5. Double Loaded Corridor

Sumber : joseph De Chiara, 1975

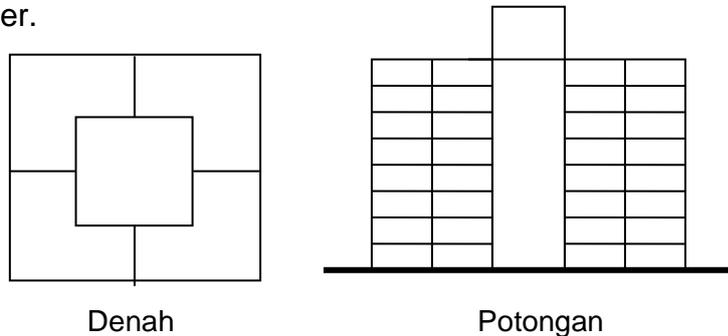
c. Koridor pada dua sisi di tepi bangunan pada system slab blok.



Gambar 6. Koridor pada dua sisi

Sumber : joseph De Chiara, 1975

- d. Koridor terpusat di tengah-tengah bangunan pada system tower.



Gambar 7. Koridor di tengah bangunan

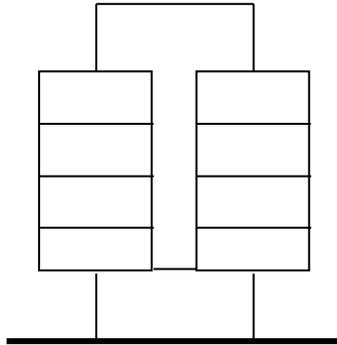
Sumber : joseph De Chiara, 1975

- f. Berdasarkan jumlah kamar tiap unit hunian
- Apartemen dengan satu ruang tidur (Studio)
Yaitu dimana pada bangunan apartemen terdapat satu kamar tidur dalam satu unit atau tipe.
 - Apartemen dengan dua ruang tidur
Yaitu dimana pada bangunan apartemen terdapat dua kamar tidur dalam satu unit atau tipe.
 - Apartemen dengan tiga ruang tidur
Yaitu dimana pada bangunan apartemen terdapat tiga kamar tidur dalam satu unit atau tipe.
 - Apartemen dengan empat ruang tidur

Yaitu dimana pada bangunan apartemen terdapat empat ruang tidur dalam satu unit atau tipe. (Yoseph De Chiara ; 1975 : 332)

- g. Berdasarkan jumlah lantai

- Apartemen Simpleks
Yaitu suatu unit hunian dilayani dalam satu lantai dan satu lantai terdiri dari beberapa unit.

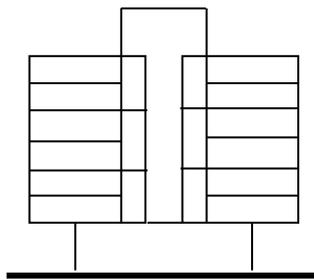


Gambar 8. Potongan 1 Unit Simpleks

Sumber : pujantara, 2002

b. Apartemen Dupleks

Yaitu kebutuhan satu hunian dilayani oleh 2 lantai dan satu lantai terdiri dari beberapa unit.

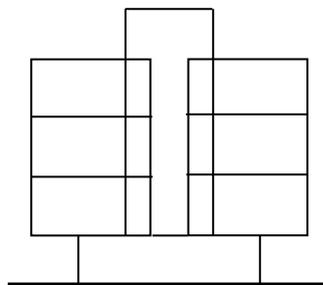


Gambar 9. Potongan 1 Unit Dupleks

Sumber : pujantara, 2002

c. Apartemen Tripleks

Yaitu kebutuhan satu hunian dilayani oleh 3 lantai dan satu lantai terdiri dari beberapa unit.



Gambar 10. Potongan 1 Unit Tripleks

Sumber : pujantara, 2002

4. Sistematika Kepemilikan

- a. Sistem Sewa (Rented Project)
Apartemen dipergunakan dengan cara membayar harga sewa secara periodik, biasanya perbulan. Maintenance menjadi tanggung jawab pengelola apartemen.
- b. Sistem Koperasi (Cooperative)
Apartemen dimiliki penghuni yang menjadi anggota koperasi serta mempunyai saham dalam koperasi.
- c. Sistem Milik (Kondominium)
Sistem ini memungkinkan penghuni memiliki unit apartemen yang ditematinya di bawah hipotika yang terpisah. Sedangkan ruang-ruang umum seperti lobby, koridor, taman dimiliki secara bersama. Selanjutnya, menjual, menyewakan kepada pihak lain.

B. Tinjauan Khusus Kondominium

Tinjauan Kondominium sama halnya dengan Apartemen ialah sebagai sebuah unit hunian vertikal yang yang memiliki fasilitas-fasilitas penunjang di dalamnya.

1. Kondominium sebagai program nasional

Sebagai salah satu upaya mengantisipasi akan pemenuhan kebutuhan perumahan (papan) terutama di kota-kota besar, maka pemerintah memerlukan kebijakan untuk pembangunan model baru yaitu pembangunan ke arah vertikal dengan tetap bertahan di pusat kota. Jenis bangunan ini berupa rumah susun/ apartemen/ kondominium.

Program ini berlakukan mengingat permasalahan utama yang di hadapi dalam penyediaan sarana pemukiman bagi penduduk di kota besar adalah luas tanah bertambah bahkan semakin hari tanah yang tersedia semakin berkurang. Sementara itu jumlah penduduk perkotaan di Indonesia terus meningkat.

Pada tahun 1970 penduduk kota sebesar 24 juta orang atau 20% dari seluruh penduduk Indonesia dan pada tahun 1990 menjadi 25 juta orang 30% dari seluruh penduduk Indonesia. Diperkirakan pada tahun 2020 jumlah penduduk yang tinggal diperkotaan menjadi sebesar 140 juta orang atau 50% dari jumlah penduduk Indonesia.

Pemerintah telah mengeluarkan UU No.16 tahun 1985 tentang rumah susun (UURS). Undang-undang tersebut kemudian dilengkapi dengan beberapa peraturan pelaksanaan yaitu, Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988, tentang Bentuk dan tatacara pengisian serta pendaftaran Akta Pertahan Nasional No.4 tahun 1989 tentang bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah susun .

Tujuan pembangunan Rusun di Indonesia diantaranya adalah meningkatkan daya guna tanah didaerah perkotaan dengan memperhatikan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

2. Kondominium di kota besar

Kondominium merupakan hunian vertikal yang belum umum di Indonesia. Usaha pemerintah untuk mempersiapkan dan merintis bangunan hunian tidak lain memang sudah waktunya untuk memulai menempatkan bangunan bertingkat di kota-kota besar seluruh Indonesia. Sebagai alternatif pemecahan terhadap kurangnya akomodasi karena meningkatnya jumlah penduduk.

Beberapa kesulitan yang dihadapi dalam penerapan apartemen ataupun kondominium sebagai sarana hunian di Indonesia menyangkut aspek sosial, ekonomi, teknologi, antara lain :

- a. Kesanggupan orang untuk tinggal jauh dari permukaan tanah.
- b. Manusia masih senang tinggal di dalam rumah tinggal biasa karena merasa privacynya lebih terjamin.

- c. Sesuai dengan sifat masyarakat agraris, keinginan untuk memiliki tanah dengan rumah sudah melembaga dalam masyarakat Indonesia.
- d. Pola hidup yang masih memerlukan penyesuaian untuk tinggal di apartemen atau kondominium, kebiasaan-kebiasaan, cara memasak, jumlah anggota keluarga yang umumnya besar, sering menampung sanak saudara dan kerabat, perlu disesuaikan kembali dalam bangunan hunian bertingkat yang tidak mungkin untuk menampung semua kebiasaan tersebut.
- e. Biaya pembangunan apartemen atau kondominium masih tinggi dibandingkan dengan rumah bertingkat. Bangunan apartemen menuntut teknologi pembangunan yang lebih tinggi serta perhitungan ekonomi yang lebih teliti.
- f. Belum adanya kepastian hukum yang jelas tentang pengadaan dan kepemilikan rumah vertikal di Indonesia. Hal ini disebabkan antara lain:
 - Semakin majunya tingkat pendidikan kehidupan masyarakat yang sedikit banyak mempengaruhi pola pikir dan pola hidup masyarakat.
 - Semakin sulitnya mencari tempat tinggal biasa.
 - Sulitnya mendapatkan tanah guna kepemilikan tanah.

Bagi penghuni berpenghasilan menengah keatas, masalah-masalah yang umum dikeluarkan adalah :

 - Parkir dan garasi.
 - Kurangnya fasilitas bersama dan fasilitas lingkungan.
 - Konflik-konflik sosial.

Untuk saat ini perumahan vertikal akan lebih cepat diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah keatas yang sudah lebih maju struktur kebudayaannya dan lebih siap untuk tinggal di jenis hunian seperti apartemen atau kondominium ini.

3. Pengaruh lingkungan perkotaan

Peningkatan jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan membawa konsekuensi bagi pemerintah daerah (Pemda) untuk menyediakan sarana pemukiman yang layak bagi mereka.

Hal-hal positif yang lain bila membangun hunian dengan sistem vertikal adalah :

- a. Dapat menampung penduduk dengan kepadatan tinggi, tetapi masih memenuhi standar dan kriteria yang nyaman dan aman.
- b. Pemanfaatan tanah yang strategis di pusat kota secara efektif.
- c. Tidak mengurangi ruang terbuka dalam jumlah besar.
- d. Pembangunan dapat dilakukan secara massal dan tepat.

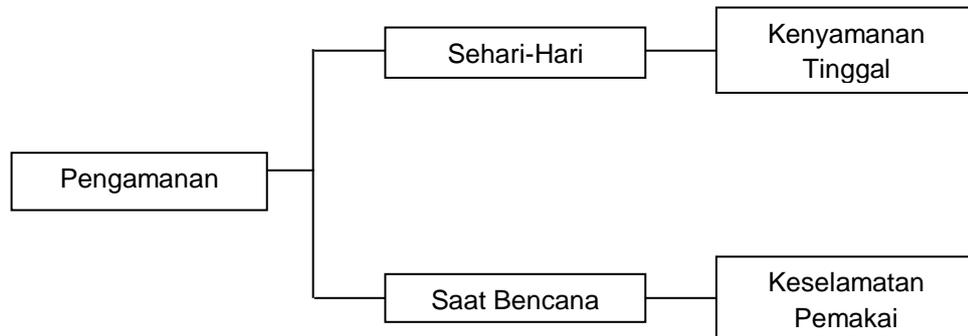
Bila ditinjau secara keseluruhan kota, maka pembangunan hunian dengan sistem vertikal lebih ekonomis dibandingkan dengan sistem hunian horizontal, karena pada hunian horizontal diperlukan biaya yang tinggi untuk investasi infrastruktur, antara lain jaringan air minum, drainase, sanitasi, jaringan listrik, jaringan telpon dan gas.

4. Persyaratan bangunan

Perencanaan harus memperhatikan kehidupan individual dan kolektif, yang merupakan macam-macam aktivitas baik yang bersifat rutin maupun yang insidental. Apartemen membutuhkan ruang-ruang dengan skala yang manusiawi kenyamanan dan keamanan.

- a. Keamanan

Merupakan suatu keadaan yang bebas dari rasa takut dan bebas dari bahaya yang akan menyebabkan kecelakaan atau penyakit. Keamanan tinggal pada bangunan bertingkat tinggi dimana banyak kegiatan bagi berbagai perilaku dan terletak jauh diatas tanah, perlu sebagai kelancaran kegiatan sehari-hari maupun pada saat terjadinya bencana.



Gambar 11. Skema Aktifitas Pengamanan Penghuni

Pengaman sehari-hari dapat terlihat dari susunan bangunan majemuk yang terdiri dari ruang-ruang pembagi lalu lintas(daerah umum). Sedangkan daerah pribadi menuntut keterpisahan yang satu dengan yang lainnya .

- Bagaimana hak pribadi agar orang lain (bukan kelompoknya) tidak mendapat kemungkinan pencapaian untuk menjamah benda atau yang dianggap benda milik pribadi.
- Pengamanan kelancaran kegiatan agar orang bukan kelompoknya, tidak atau tanpa sengaja, terpaksa atau seenaknya memasuki/melewati daerah pribadi.

Maka perlu pengaturan agar daerah pribadi tersebut hanya dicapai melalui titik pengawasan (yang merupakan perbatasan antara masing-masing daerah pribadi dengan daerah umum/pembagi lalu lintas). Perencanaan fasilitas keamanan harus dimulai dari atau selama perencanaan proyek. Setelah itu baru pengoperasiannya oleh manusia sebagai pengelola.

- Pintu Masuk / Enterance

Pembatasan pintu masuk manusia (enterance) bertujuan agar setiap manusia yang masuk dan keluar dikontrol oleh petugas

keamanan, perlu diperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan entrance, seperti :

- Mencegah siapa yang tidak boleh memasuki daerah privasi penghuni.
- Kontrol terhadap pencuri.
- Fleksibilitas dari pintu masuk/entrance.
- Faktor keamanan lain

Dalam perencanaan keamanan bangunan, perlu pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- Komunikasi pos-pos keamanan dengan keamanan pusat.
- Pengawasan dan penerimaan barang.
- Penerimaan dan pelayanan tamu.
- Perbaikan kerusakan utilitas bangunan
- Pemakaian sarana fasilitas umum.
- Kualitas bangunan.

b. Privasi

Privasi adalah suatu kondisi kehidupan yang memberikan kebebasan bagi seseorang tanpa terganggu atau tanpa campur tangan pihak lain, baik berupa pandangan maupun suara. Gangguan terhadap privasi dapat berasal dari luar bangunan dan dapat membentuk pandangan visual yang langsung, suara kebisingan, polusi getaran.

Layout dan privasi : seluruh bagian unit hunian sebaiknya diatur sedemikian sehingga setiap ruang dapat berfungsi dengan baik tanpa mengganggu ruang lain. Suatu kondisi kehidupan yang memberikan bagi seseorang tanpa terganggu atau tanpa campur tangan pihak lain, baik berupa pandangan maupun suara (*American Public Health Association, housing, Washington, Tpen 197*).

c. Kenyamanan Bunyi (akustik)

Kondisi dimana bunyi yang terdengar tidak mengganggu seseorang dalam melakukan aktivitas, misalnya tidur, membaca dan sebagainya. Polusi suara dapat berasal dari luar bangunan, misalnya dari jalan raya, maupun dari dalam bangunan yaitu karena aktivitas manusia itu sendiri.

d. Fasilitas

Fasilitas merupakan pendukung kondominium untuk memberikan kemudahan bagi para penghuni maupun pengunjung. Untuk menambah daya tarik kondominium bagi calon penghuni, maka diberikan suatu fasilitas khusus.

Fasilitas yang umumnya terdapat pada Kondominium adalah:

a. Fasilitas Olahraga dan Rekreasi

Fasilitas olahraga dan rekreasi yang biasa terdapat pada Kondominium/ apartemen standar internasional adalah:

- Out door : Kolam renang, tennis, jogging track, taman bermain, dll.
- In door : fitness, health center dan *squash* dll.

b. Fasilitas Perkantoran

Pada masa yang akan datang, akan ada kecenderungan untuk mengoperasikan pekerjaan dari tempat tinggal. Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka fasilitas yang akan disediakan antara lain *world trade center*, *bussines center*, dll pada masa akan datang.

c. Restoran, Bar dan Coffe Shop

Restoran dan coffe shop menyediakan berbagai produk makanan dan minuman serta fasilitas lain di restoran, yang dapat mendukung penyajian pelayanan makanan dan minuman dengan baik. Sebagai tambahan dapat disediakan panggung kecil untuk sebuah pertunjukan.

d. Function Room

Ruang ini digunakan untuk sebuah acara seminar, rapat, perjamuan dan konferensi. Ruangan ini biasanya dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan yang baik dengan fasilitas-fasilitas konvensi.

e. Fasilitas Laundry

Diperuntukkan untuk penghuni yang mempunyai kesibukan yang padat, dalam hal pemeliharaan linen, pelayanan kenyamanan dan kebersihan.

f. Play Ground

Fasilitas yang dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan berbagai macam tipe permainan yang baik bagi anak-anak penghuni Kondominium.

g. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas ini merupakan sarana untuk pertolongan pertama seperti apotek dan klinik.

h. Fasilitas Parkir

Fasilitas ini terbagi menjadi tiga peruntukan, yaitu parkir untuk penghuni, tamu dan pengelola.

C. Tinjauan Terhadap Arsitektur Modern

Arsitektur adalah bagian dari kebudayaan manusia, berkaitan dengan berbagai segi kehidupan antara lain : seni, teknik, ruang/tata ruang, geografis dan sejarah. Sejarah perkembangan arsitektur dunia dibagi menjadi empat yaitu: primitive, traditional, klasik barat dan modern. Diluar dari empat bentuk tersebut terdapat kelompok khusus arsitektur yaitu: candi, istana, monument, makam dan lain-lain. Arsitektur modern merupakan pengembangan Arsitektur dengan penghapusan ornament-ornamen menjadi bentuk geometri dengan cara berpikir rasional dengan mengedepankan konsep fungsionalisme, perkembangan arsitektur modern berawal kira-kira tahun 1920-an sampai 1960-an dimana pada waktu itu

masyarakat dunia harus berpikir rasional untuk membangun bangunan yang hancur akibat Perang Dunia II secara cepat dengan Fungsional (efisien, ekonomis, dan rasional), sehingga bentukan seolah-olah seragam. Dan gejala ini melintas batas negara dan budaya sehingga di sebut *internasional style*.

Ludwig Mies van der Rohe (1886-1969) adalah arsitek Jerman yang dapat dikatakan beraliran ekspresionis dalam arsitektur, yang berkembang di Eropa pada masa akhir perang. Ciri-ciri dari karya arsitektur Mies van der Rohe ialah garis-garis lurus, vertikal, tegak lurus satu dengan yang lain, sangat menekankan pada fungsi, sederhana dan abstrak.

Konsep kesederhanaan dan ungkapan kemurnian (purism) dalam arti tidak ada unsure tidak berfungsi dalam bangunan, terlihat pada karyanya yaitu kantor bertingkat (1922) dengan konstruksi beton bertulang.

Pada masa modern akhir yaitu pada pertengahan 1960an teori tentang arsitektur baru yang akan menggantikan Arsitektur Modern sebenarnya sudah ada. Teori tersebut antara lain Robert Venturi dengan bukunya “ *Complexcity and Contradiction in Architecture*” dan dari Ado Rossi dengan bukunya “*The Archietector of the City*”. Oleh karna arsitektur modern sudah selesai, muncullah arsitektur baru yang dinamakan Arsitektur Post-Modern. Munculnya Arsitektur Post-Modern diharapkan menjawab kritikan-kritikan mengenai Arsitektur Modern. Dalam karya Arsitektur Post-Modern antara seni dan ilmu menjadi satu lagi. Arsitektur post-modern adalah proses komunikasi atau bahasa, mempunyai makna yang dapat “menyentuh” kembali sisi manusiawi sebab manusia bukan mesin.

1. Ciri-ciri dan Klasifikasi Arsitektur Modern

a. Satu gaya Internasional

Merupakan sesuatu arsitektur yang dapat menembus budaya dan geografis.

- b. Berupa Khayalan, idealis
Arsitek seakan-akan melaksanakan impiannya memperbaiki realita dan cenderung bersifat memaksakan.
- c. Bentuk tertentu, Fungsional
Bentuk mengikuti fungsi, sehingga bentuk menjadi monoton karena tidak diolah.
- d. Elitist, untuk setiap manusia
Arsitektornya lebih menonjolkan sikap eksklusif perancangnya yang tumbuh dari keinginan bersama.
- e. Zeitgeist
Berlatar belakang logika dan keilmuan.
- f. Transparan
- g. Sederhana
Semakin sederhana merupakan suatu nilai tambah terhadap arsitektur tersebut.
- h. Anti ornament
Penambahan ornament merupakan suatu yang tidak efisien, karena dianggap tidak memiliki fungsi. Hal ini disebabkan dibutuhkan kecepatan dalam membangun setelah berakhirnya Perang Dunia II.

2. Karakteristik Arsitektur Modern

- a. Suatu penolakan terhadap gaya lama.
- b. Suatu yang mengadopsi prinsip bahwa bahan dan fungsi sangatlah menentukan dalam hasil suatu bangunan.
- c. Suatu yang menyangkut dengan mesin
- d. Menolak adanya bordiran atau ukiran dalam bangunan.
- e. Menyederhanakan bangunan sehingga format detail menjadi tidak perlu.

3. Beberapa pendapat tentang Arsitektur Modern

- a. Bentuk mengikuti fungsi (Form follows Fuction) yang dicetuskan oleh pemahat Horatio Greenough atau yang lebih dikenal Lous Sullivian.
- b. Sedikit adalah lebih (less is more) di umumkan oleh arsitek Mies van der Rohe.
- c. Sedikit adalah lebih dan lebih adalah terlalu banyak (less is more only when more is too much) yang dikatakan oleh Flank Llyod Wright.
- d. Sedikit itu membosankan (less is a bore) yang dicetuskan oleh Robert Venturi, pelopor arsitektur post-modern atas jawaban dari gaya internasional style yang tidak menarik yang dipopulerkan oleh Mies van der Rohe.

Di Indonesia gaya modern yang diterapkan terkadang masih memiliki unsur-unsur estetika yang di usung dari gaya klasik ataupun etnik, sedangkan sebagian lagi telah memenuhi kaidah desain modern murni. Di Indonesi ada kecenderungan untuk memasukkan unsur tradisi ornament yang menjadikannya sebuah kategori arsitektur yang ambigu.

Untuk menyebut gaya modern yang berornamen tersebut sebagai gaya modern murni bukanlah hal yang tepat, lagipula proses berkembangnya gaya ini tidak terjadi di Indonesia. Sehingga gaya arsitektur modern di Indonesia akan muncul sebagai gaya khas “Modern Indonesia” dengan karakter:

- a. Memiliki perhatian besar terhadap fungsi ruang, yang didapatkan dari pola aktifitas penghuni.
- b. Memiliki perhatian yang besar terhadap material bangunan yang digunakan untuk mendapat hasil akhir (estetika) yang diinginkan.
- c. Memiliki analogi mesin dalam penataan dan pengembangan ruang-ruang.

- d. Menghindari ornament (bila murni gaya modern), atau menggunakan ornament (bila post-modern atau diberi embel arsitektur etnik, arsitektur modern Bali dan sebagainya).
- e. Penyederhanaan bentuk, ornamentasi dan penghilangan detail yang tidak diperlukan sejauh keinginan desainer.

4. Arsitektur Modern International Style

Teori fungsionalisme dalam arsitektur terus berkembang, sejadalan dengan budaya-budaya modern dan industry. Antara tahun 1880-1910, gerakan yang menentang peniruan dan pengulangan bentuk kaidah dan teori lama semakin meluas keseluruh dunia. Di berbagai negara dikenal tokoh-tokoh *Modern International style*, di Belanda H.P Berlage; di Jerman Peter Behrens, di Austria Otto Wagner, Adolf Loos dan Josef Hoffmann, di Inggris Mackintosh, di Prancis Perret bersaudara : Horta dan Hankar, Belgia Jenney, Sullivan dan Wright di Chicago Amerika Serikat.

Arsitektur modern sebelum sebelum masa itu hanyalah merupakan karya individu yang terbatas lingkup dan saling pengaruhnya. Seni tidak lagi dipandang sebagai salah satu kesenangan dan kepuasan semata, tetapi sebagai suatu seni terapan dalam estetika industri. Dalam sepuluh tahun terakhir abad XIX dan sepuluh tahun awal abad XX perkembangan arsitektur menjadi berkaitan satu dengan yang lain dalam keseragaman gagasan. Meluas dan kesamaan pandangan terhadap arsitektur sampai keseluruh penjuru dunia membuat gaya arsitektur pada saat itu disebut *International Modern (International Style)*. Ciri-ciri umum dari arsitektur yang melanda dunia pada akhir abad XIX dan awal abad XX ini adalah asimetris, kubisme atau semua sisi (depan, samping dan belakang) dalam komposisi dan kesatuan bentuk, elemen

bangunan jendela, dinding, atap dan lain-lain menyatu dalam komposisi bangunan. Selain itu dalam *International Style* hanya terdapat sedikit atau tanpa ornament.



Gambar 12. blok apartemen di Wina, karya Wagner.

Sumber : Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan abad XX

Pada bangunan ini, Wagner mengambil bentuk simetris, bagian depan berupa bidang datar seperti dekor dengan deretan monoton vertikal horizontal jendela dan pintu pada bagian bawah. Kesan simetris diperkuat dengan adanya balkon di sisi kiri dan kanan mengapit bidang luas dan lebar tersebut. Adaptasi dan pemanfaatan hasil industri terlihat pada penggunaan baja rangka atap, balustrade pada lantai dua dan tiga juga bergaya *Art Nouveau*. Kecuali penggunaan keramik sebagai pelapis dinding dengan ornament *Art Nouveau* berupa penyederhanaan bentuk floral, bunga-bunga berwarna kemerahan adalah elemen modern yang belum pernah ada pada masa sebelumnya.

Ciri-ciri umum gaya Internasional meliputi:

- a. Radikal penyederhanaan bentuk
- b. Penolakan terhadap ornamen,
- c. Adopsi dari kaca, baja dan beton sebagai bahan pilihan.
- d. Transparansi konstruksi (ekspresi jujur struktur)
- e. Penggunaan material/struktur pabrikan
- f. Menggunakan bentuk-bentuk geometri. Berbentuk Kubus sederhana “ Segiempat panjang yang menekan”.

- g. Semua bagian muka gedung bersudut 90 derajat dan bertingkat. Bentuknya segi-empat atau penyiku.
- h. Jendela tersusun secara garis horizontal dan membentuk suatu garis beraturan.
- i. Meminimalisir ornamen.
- j. Bentuk mengikuti fungsi

**Beberapa contoh bangunan apartemen bergaya
Arsitektur Modern**

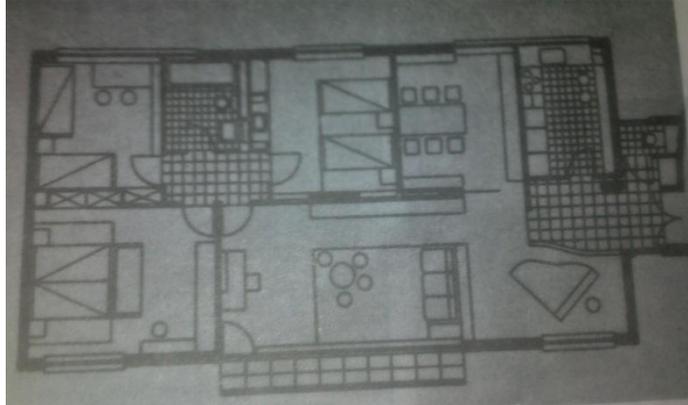


Gambar 13. Apartemen Rue Franklin di Paris, karya Auguste Perret
Sumber : Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan abad XX



Gambar 14. High Point I Apartemen block di Highgate, London karya Berthold Lubetkin
– Tecton. Tampak

Sumber : Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan abad XX



Gambar 15. High Point I Apartemen block di Highgate, London karya Berthold Lubetkin – Tecton. Denah Tipikal

Sumber : Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan abad XX



Gambar 16. Apartemen Avenue de Versailles di Paris, karya Ginsberg dan Lubetkin.

Sumber : Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan abad XX



Gambar 17. Lake Shore Drive Apartemen, rancangan Mies van der Rohe.

Sumber : Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan abad XX



Gambar 18. Proyek Kantor berkonstruksi beton bertulang, rancangan Ludwig Mies van der Rohe.

Sumber : Arsitektur Modern Akhir Abad XIX dan abad XX

D. Studi Banding

a. Ascott Tower an Ascott Executive Residence

Ascott Tower dan Ascott Executive Residence tepatnya berlokasi di Jl. Kebon Kacang Raya sekitar 400 m dari bunderan HI. Kondominium dan Apartemen ini berdiri di atas lahan seluas 10.770 m².

Data teknis :

Ascott Tower merupakan Kondominium yang terdiri dari 78 unit dan terbagi atas :

- 8 unit tipe studio seluas 66 m²
- 21 unit tipe 1 kamar tidur seluas 99 m²
- 23 unit tipe 2 kamar tidur seluas 160 m² dan 175m²
- 21 unit tipe 3 kamar tidur seluas 184 m² dan 272m²
- 3 unit tipe 4 kamar tidur seluas 297 m²
- 2 unit tipe penthouse seluas 522 m²

Ascott Executive Residence merupakan Service Apartemen (Apartemen cabang) yang terdiri dari 198 unit hunian yang terbagi atas :

- 78 unit tipe 1 unit kamar tidur
- 72 unit tipe 2 kamar tidur
- 46 unit tipe 3 kamar tidur
- 2 unit tipe penthouse

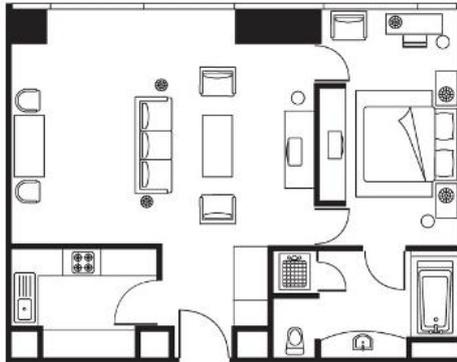
Fasilitas yang di sediakan antar lain : kolam renang, lapangan tennis, play ground, barbeque are, club kebugaran, restaurant dan bar, poolside bar, lounge, dan convience store.



Gambar 19. Tampak Depan Ascott Tower
Sumber : Internet

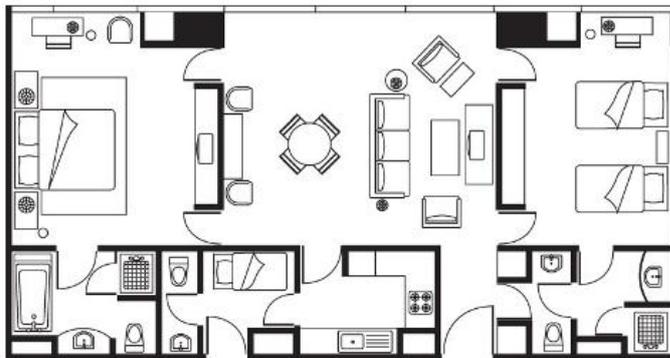


Gambar 20. Denah tipe studio
Sumber : Internet



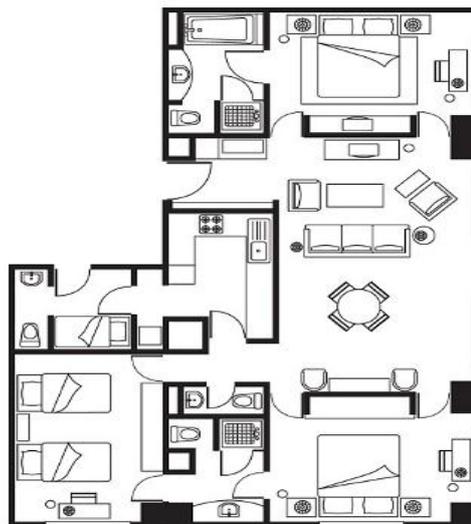
Gambar 21. Denah tipe One Bedroom

Sumber : Internet



Gambar 22. Denah tipe Two Bedroom

Sumber : Internet



Gambar 23. Denah tipe Tree Bedroom deluxe

Sumber : Internet



Gambar 24. Fasilitas Kolam renang Ascott Tower

Sumber : Internet



Gambar 25. Fasilitas Kebugaran Ascott Tower

Sumber : Internet

b. Apartemen Mitra Oasis

Dikenal dengan “Komplek Mitra Oasis”, berlokasi di kawasan bisnis Segitiga Senen, Jakarta Pusat. Berada di atas area seluas ± 3 Ha. Mitra Oasis terdiri dari 3 tower Apartemen, 2 tower Perkantoran, dan 1 tower Hotel.

Data Teknis :

Apartemen Mitra Oasis berdiri diatas area seluas 16.078 m² dengan 3 tower yang masing-masing terdiri dari 24 lantai, dan di hubungkan

oleh 2 lantai basement dengan luas total bangunan keseluruhan 96.161 m². Tipe hunian Apartemen yang di tawarkan adalah tipe 1-4 K.tidur, tipe Penthouse, dan tipe Grand Penthouse. Setiap tower berisikan 158 unit hunian, sehingga keseluruhan total unit hunian menjadi 474 unit yang masing-masingnya terdiri dari :

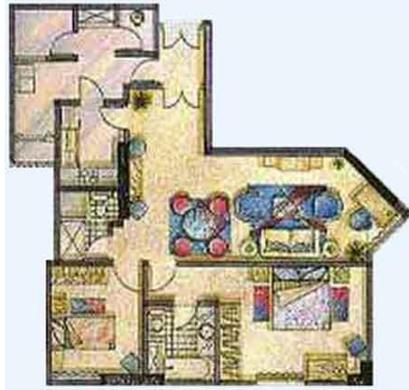
- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - 12 unit tipe 1 K. Tidur | Lantai 1-2 |
| - 8 unit tipe 2 dan 3 K. tidur | Lantai 3-20 |
| - 4 unit tipe K. tidur | Lantai 21 |
| - 4 unit tipe Penthouse | Lantai 22 |
| - 2 unit tipe Grand Penthouse | Lantai 23 |

Fasilitas yang disediakan antara lain :Club kebugaran, mini market, sekolah TK, poliklinik, laundry, kantor sewa, café shop, dsb.



Gambar 26. Denah One Bedroom

Sumber : Internet



Gambar 27. Denah Two Bedroom
Sumber : Internet



Gambar 28. Denah three Bedroom
Sumber : Internet



Gambar 29. Denah four Bedroom
Sumber : Internet

c. Green Bay Pluit

Kondominium green bay pluit adalah satu-satunya apartemen, kondominium dan mall yang berpanorama laut yang memiliki 3ha botanical garden serta dermaga sendiri.

Keunggulan green bay pluit:

- Lokasi
Aman, strategis, mandiri dan berinvestasi tinggi (15 menit dari bandara Soekarno Hatta).
- 60% penghijauan dan 3ha botanical garden.
- Panorama laut.
- Beragam fasilitas rekreasi dan olahraga.
- Satu-satunya mall yang langsung berhadapan dengan laut dan memiliki dermaga.
- Bebas banjir, bebas air pasang dan konstruksi tahan gempa.



Gambar 30. Site plan Green Bay Pluit

Sumber : Internet



Gambar 31. Tampak Depan Green Bay Pluit

Sumber : Internet



Gambar 32. Denah Typikal three bedroom

Sumber : Internet



Gambar 33. Denah Typikal Two bedroom

Sumber : Internet



Gambar 34. Denah Typikal One Bedroom
Sumber : Internet