

APARTEMEN SEWA
DENGAN KONSEP ARSITEKTUR MODERN DI MAKASSAR

LAPORAN PERANCANGAN

Tugas Akhir

Periode I

Tahun 2013 - 2014

OLEH :

MOH. FURQAN ALIMUS

D511 08 008



JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN

2013

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
KATA PENGANTAR.....	
DAFTAR ISI	
DAFTAR TABEL.....	
DAFTAR GAMBAR	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	1
C. Pengertian Judul	2
D. Rumusan Masalah.....	3
E. Tujuan dan Sasaran Pembahasan	4
F. Lingkup dan Batasan Pembahasan.....	5
G. Metode dan Sistematika Pembahasan.....	5

BAB II TINJAUAN UMUM HUNIAN SEMENTARA, APARTEMEN SEWA DENGAN KONSEP ARSITEKTUR MODEREN DI MAKASSAR

A. Tinjauan Wadah Hunian Sementara.....	8
1. Definisi Hunian Sementara	8
2. Klasifikasi Hunian Sementara	8
3. Fungsi Utama dan Tujuan Hunian Sementara	13
4. Aktivitas Hunian Sementara.....	14
5. Kesimpulan	14
B. Tinjauan Umum Apartemen.....	15
1. Pengertian Apartemen	15
2. Klasifikasi Apartemen.....	17
3. Persyaratan Bangunan Apartemen.....	17
4. Masalah- masalah Dalam Bangunan Apartemen.....	21
5. Panduan Tinggal di Apartemen.....	22
6. Hak pemilik satuan apartemen.....	22
7. Kewajiban Pemilik Apartemen.....	22

8. Larangan Bagi Pemilik Atau Penghuni Satuan Unit Apartemen.....	23
9. Sanksi Dan Denda.....	24
C. Apartemen ditinjau dari Aspek Ekonomi dan Aspek Sosial	24
1. Aspek Ekonomi	24
2. Aspek Sosial	25
D. Tinjauan terhadap pendekatan arsitektur moderen	26
1. Pengertian pendekatan arsitektur moderen	26
2. Ciri- ciri arsitektur modern.....	26
a. Ideologi	26
b. Gaya	27
c. Ide desain.....	27
3. Tokoh arsitektur moderen dunia dan karyanya.....	27
a. Le Corbusier.....	27
b. Antonio Gaudi.....	28
c. Alvar Aalto.....	29
d. Aguste Perret.....	29
e. Frank Lloyd Wright.....	30
f. Kenzo Tange.....	31
g. Louis Henry Sulivan.....	32
h. Ludwig Mies Van der roche.....	33
4. Tokoh arsitektur moderen Indonesia (<i>Liem Bwan Tjie 1850-1950</i>)	34
5. Gaya Arsitektur Moderen di Indonesia.....	39

BAB III ANALISIS PERENCANAAN APARTEMEN SEWA DENGAN KONSEP ARSITEKTUR MODEREN DI MAKASSAR

A. Tinjauan Umum Kota Makassar	42
1. Kondisi Fisik Kota Makassar	42
2. Keadaan Penduduk.....	44
3. Kondisi Ekonomi penduduk.....	45

4. Keadaan Sosial Budaya Penduduk	47
5. Arah Pengembangan Kawasan.....	49
6. Lahan untuk pengembangan kawasan	53
B. Tinjauan Pengadaan Apartemen dengan konsep Arsitektur moderen di Makassar.....	55
C. Pendekatan Penentuan Lokasi.....	56
D. Kemungkinan Pembangunan di Makassar	64
E. Analisa Peruntukan Hunian	66
1. Aktivitas pelaku dan struktur organisasi	66
2. Penentuan jumlah unit hunian.....	68
3. Identifikasi dan jenis kegiatan.....	71
4. Aktivitas dan kebutuhan ruang apartemen.....	74
5. Pengelompokan ruang.....	76
F. Tinjauan Khusus Apartemen Dengan Konsep arsitektur modern di Makassar	79
1. Iklim Tropis di Makassar.....	79
2. Kondisi Di Dalam Bangunan Yang Dikehendaki.....	79
3. Penghawaan	84
4. Bukaan pada bangunan	85
5. Orientasi.....	.86
6. Bentuk Bangunan.....	87

BAB IV KESIMPULAN

A. Kesimpulan Umum	88
1. Pengembangan apartemen sewa dengan konsep Arsitektur moderen.....	88
2. Karakteristik umum bangunan apartemen sewa dengan konsep arsitektur moderen	90
B. Kesimpulan Khusus.....	90

**BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN APARTEMEN SEWA DENGAN
KONSEP ARSITEKTUR MODEREN**

A. Titik Tolak Pendekatan.....	92
B. Analisis Makro	93
1. Lokasi dan Tapak.....	93
2. Pendekatan zoning dan fungsi- fungsi dalam tapak.....	96
3. Penempatan entrance	97
4. Sistem sirkulasi	98
5. Kebutuhan dan pembagian ruang parkir secara Bersama (parking share).....	98
6. Ruang luar	99
C. Perencanaan Mikro	100
1. Gubahan massa.....	100
2. Modul	101
3. Sistem struktur	102
4. Persyaratan kebutuhan dan besaran ruang	104
5. Perhitungan besaran ruang.....	106
6. Persyaratan ruang	117
7. Sistem sirkulasi bangunan	120
8. Sistem utilitas bangunan	122
D. Konsep Fisik Bangunan	129
1. Pemilihan bentuk dasar bangunan	129
2. Penampilan bangunan	130
3. Tata ruang dalam	137
4. Tata ruang luar	140
5. Struktur	140
E. Konsep Perencanaan Tata Hijau	141
1. Tata hijau pada ruang dalam	141
2. Tata hijau pada ruang luar	143

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah penduduk dirinci menurut kecamatan di kota makassar 2011.....	45
Tabel 2	Daftar Gaji pokok PNS , Tahun 2012.....	46
Tabel 3	Daftar Gaji Tenaga Kerja Asing menurut Jabatannya, Tahun 2012	46
Tabel 4	Penentuan Fungsi Detail tata Ruang Kota (DTRK) Kotamadya Makassar.....	49
Tabel 5	Penggunaan lahan di kota Makassar.....	54
Tabel 6	Jumlah masyarakat golongan menengah keatas, Tahun 2011.....	
Tabel 7	Perbandingan apartemen di Jakarta.....	68
Tabel 8	tabel aktivitas/ kegiatan dan kebutuhan ruang bagi pengelola	70
Tabel 9	Aktivitas/ kegiatan dan kebutuhan ruang bagi penghuni	74
Tabel 10	Aktivitas kegiatan dan kebutuhan ruang bagi pengunjung	75
Tabel 11	kebutuhan Iluminasi.....	76
Tabel 12	Orientasi Matahari dan Radiasi yang dipancarkan.....	81
Tabel 13	Luasan Unit Hunian (Apartemen)	107
Tabel 14	Analisis penentuan besaran parkir.....	116
Tabel 15	Konsep Tata Hijau Sebagai Pendukung Suasana Ruang dalam	129

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Cassa milla, Barcelona(1906-1910),.....	28
Gambar 2	Finlandia Hall (1967-1971)	29
Gambar 3	Rue Franklin Apartement, (1902-1904), Paris.....	30
Gambar 4	Frank Lloyd Wright studio (1889).....	31
Gambar 5	St. Marry's Cathedral, (1964), Tokyo	32
Gambar 6	Aditorium Building (1887-1890), Chicago.....	33
Gambar 7	German Pavilion International (1929)	34
Gambar 8	Perumahan Pabrik Kopi Margorejo.....	35
Gambar 9	Rumah tinggal Poeda Pajoeng	37
Gambar 10	Vila Oei Tjong Hauw (putra Oei Tjong Ham) di kopeng 37	
Gambar 11	Rumah Tan Tjong Le di Ungaran.....	38
Gambar 12	Puri Gedeh (rumah dinas Gubernur Jateng)	38
Gambar 13	Interior gedung bioskop Grand atau Gelora.....	39
Gambar 14	Gedung bioskop Grand atau Gelora	39
Gambar 15	Peta Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Makassar	52
Gambar 16	Peta pembagian wilayah kota dan fungsi	57
Gambar 17	Peta alternatif terpilih	58
Gambar 18	tapak alternatif site 1	59
Gambar 19	tapak alternatif site 2	60
Gambar 20	tapak alternatif site 3	60
Gambar 21	tapak terpilih	61

Gambar 22	Peta Arahana Rencana Pemanfaatan Lahan Terpakai dan Kosong di Kota Makassar tahun 2015	94
Gambar 23	Contoh penggunaan stainless stell untuk interior.....	134
Gambar 24	Contoh penggunaan stainless stell untuk interior.....	134
Gambar 25	Contoh penggunaan stainless steel pada eksterior bangunan	135

KATA PENGANTAR

Assalamu alaikum wr.wb

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah, SWT atas berkah, rahmat, dan kasih sayang-Nya. Serta shalawat dihaturkan kepada Nabi Muhammad, SAW rahmat bagi alam semesta.

Sesungguhnya hanya karunia ilmu-Nya jualah sehingga penulisan Laporan Perancangan ini dapat diselesaikan, yang merupakan syarat mutlak yang harus ditempuh untuk menyelesaikan studi pada Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari sebesar-besarnya dengan segala kerendahan hati bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, namun penulis telah berupaya semaksimal mungkin dengan harapan bahwa tulisan ini dapat bermanfaat.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, pengarahan, petunjuk serta bimbingan hingga penulis dapat menyelesaikan studi, terutama kepada :

1. **Baharuddin Hamzah, ST.,M.Arch.,Phd** dan Ibu **Wiwik Wahidah Osman, ST, MT** selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur dan Sekretaris Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
2. Bapak **Ir. H. Dahri Kuddu, MT** dan Bapak **Dr. Abdul Mufti Radja, ST.,MT.,Phd** selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan selama masa penulisan maupun selama studio akhir.
3. Seluruh **Dosen dan staf pegawai Jurusan Arsitektur**, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu-ilmu yang sangat berharga kepada penulis.
4. Ayahanda tercinta **Drs. Alimus Marzuki, MM** dan Ibunda tercinta **Hj. Hijeriah** terima kasih atas limpahan kasih sayanginya selama ini serta adik- adikku tersayang **Moh. Haidir Alimus** dan **Nurafni Alimus**.
5. **Vidia wijaya** yang telah memberikan perhatian dan bantuannya dengan tulus selama ini.
6. Keluarga Mbak Vitri dan Bunda Deby terima kasih atas bantuannya.
7. Anak-anak BTP Community: Nando, Adi, Adhe, Rory, Akbar.
8. Teman- teman Gaul selalu : Cate, utha, thoto,yaya, reza,emil,del, yani, wilda, luke, nanang, mail, ewing, ridho.

9. Peserta **Studio Akhir Periode I 2013/2014** terima kasih atas kebersamaan dan kenangan selama di studio.
10. **Teman-teman Arsitektur Angkatan 2008** semoga persaudaraan ini kekal abadi selamanya.
11. Serta semua pihak yang telah membantu namun tak dapat penulis sebutkan satu persatu karena keterbatasan waktu dan tempat.

Akhir kata, bahwa segala yang direncanakan dapat terlaksana hanya dengan usaha yang keras dan bertawakkal kehadirat-Nya. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua, Amin.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi wabarakatuh

Makassar, 14 November 2013

Penyusun

MOH. FURQAN ALIMUS

ABSTRAKSI

Perencanaan bangunan Apartemen Sewa dengan Konsep Arsitektur Modern ini bertujuan untuk mendukung pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat kota Makassar dengan menyediakan sarana yang baik dan representatif. Perencanaan ini juga sebagai jawaban atas keterbatasan lahan bagi peruntukan sarana hunian di pusat kota Makassar.

Bangunan Apartemen Sewa dengan konsep Arsitektur Modern ini direncanakan pada kawasan jalan metro Tanjung Bunga di atas lahan seluas 3,4 Ha tepat disamping tempat wisata pantai Akarena.

Bangunan ini yang dalam bentuk fisiknya merupakan bangunan high rise dengan fungsi apartemen yang dilengkapi dengan fasilitas hiburan dan penunjang lainnya. Perletakan massa pendukung dan area terbuka dengan fungsi penunjang seperti lapangan tennis, jogging track, dan plaza mengikuti bentuk tapak dengan tujuan agar tidak banyak lahan yang terbuang. Fungsi hiburan dan penunjang lainnya diletakkan pada daerah podium yang terdiri dari 2 lantai dan area kolam renang di top floor podium lantai 2 sedangkan fungsi huniannya sendiri diletakkan pada daerah tower yang terdiri dari 15 lantai dan sekaligus merupakan vokal point dari bangunan ini.

Penataan tapak pada bangunan ini menggunakan sistem sirkulasi satu arah dengan arah pencapaian utama dari jalan Metro Tanjung Bunga untuk keluar juga melalui jalan Mewtro Tanjung Bunga.

Sistem struktur yang digunakan pada bangunan ini adalah rigid frame dengan inti bangunan (*core*). Dinding bangunan menggunakan curtain wall pada daerah podium sedangkan pada bagian tower menggunakan beton dan dinding kaca. Hal ini dimaksudkan untuk lebih menonjolkan kesan sebagai bangunan dengan gaya arsitektur modern.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin tingginya tingkat pertumbuhan penduduk dikota besar di Indonesia, telah memacu perkembangan kota menjadi semakin padat dan kurang terkendali. Sementara itu ketersediaan lahan perkotaan sangat terbatas dan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar sangat besar.

Kota Makassar sebagai pusat pembangunan Indonesia bagian Timur mengemban fungsi yang semakin kompleks, yang secara tidak langsung menjadi daerah pusat pertumbuhan penduduk tertinggi di Indonesia Timur.

Dengan angka pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi maka kebutuhan akan tempat tinggal pun turut meningkat. Peningkatan kebutuhan perumahan bagi masyarakat tidak sepenuhnya dapat di penuhi dengan mudah, terkait masalah- masalah perkotaan seperti ketersediaan lahan perkotaan yang sangat terbatas.

Dengan adanya permasalahan diatas maka perlu dipikirkan alternatif yang tepat untuk mengatasi masalah tersebut. Alternatif pengembangan kawasan yang tetap adalah pengembangan dan pembangunan perumahan yang diarahkan secara vertical. Bangunan tinggal bertingkat tinggi dalam bentuk apartemen merupakan alternatif tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut.

B. Identifikasi Masalah

Beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam pengadaan apartemen sewa dapat diungkap sebagai berikut :

1. Bagaimana memilih lingkungan yang tepat untuk perencanaan bangunan apartemen sehingga dapat memberikan kemudahan pencapaian dan kenyamanan bagi penghuni tanpa mengabaikan aturan- aturan pemerintah daerah dan kaidah- kaidah arsitektur.

2. Bagaimana menata ruang secara efektif sehingga menunjang kegiatan yang terjadi sesuai dengan fungsinya dan dapat memberikan sirkulasi yang baik secara interior dan eksterior.
3. Bagaimana menata lingkungan/ lahan yang terbatas di pusat kawasan perkotaan yang relatif mahal terhadap peruntukan apartemen terutama ditinjau dari aspek pengelolaan dan peruntukan penghuni khususnya untuk golongan menengah keatas.

C. Pengertian Judul

Apartemen adalah kamar atau beberapa kamar atau ruangan yang diperuntukan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalamnya suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain.

Arsitektur Modern merupakan sebuah karya arsitektur yang kompleks dan kontradiktif, ia memiliki kemampuan untuk menunjukkan sebuah karya baru yang melanggar tradisi- tradisi arsitektur yang telah lampau dengan lebih mengandalkan kesederhanaan sehingga tidak menampakkan kerumitan.

(Mies Van der Rohe)

Di adalah preposisi atau kata depan untuk menandai tempat (sebagai kata perangkai)

Makassar adalah ibukota Propinsi Sulawesi Selatan.

Jadi berdasarkan pengertian di atas, maka Apartemen Sewa dengan konsep arsitektur modern di Makassar dapat diartikan sebagai suatu kamar atau ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal dan dilengkapi dengan ruang- ruang dan fasilitas yang berada dalam suatu bangunan bertingkat yang di bangun secara vertikal dengan mengadopsi gaya arsitektur moderen yang berlokasi di kota Makassar.

D. Rumusan masalah

Sebagai negara berkembang, status sosial masyarakat Indonesia didominasi oleh golongan menengah kebawah. Tapi tidak sedikit

masyarakat di kota Makassar yang bisa dikategorikan dalam kelas ekonomi menengah keatas dengan pendidikan yang cukup tinggi. Ini bisa dibuktikan bahwa betapa sering terjadi kemacetan di kota Makassar baik di pusat kota maupun pinggiran kota terutama pada jam kerja. Dengan melihat keadaan yang seperti ini berarti individu masyarakat kota Makassar yang bekerja pada instansi swasta maupun instansi pemerintah dalam ruang lingkup perkantoran yang memiliki kendaraan sendiri makin banyak dan meningkat dari waktu ke waktu.

Dengan meningkatnya perekonomian masyarakat kota Makassar terutama bagi kalangan menengah keatas, maka kebutuhan tempat tinggalpun semakin meningkat. Perumahan yang disediakan dikota Makassar memang banyak, namun lokasi yang ditawarkan cukup jauh, sehingga bisa menghabiskan banyak waktu untuk beraktivitas terutama bagi mereka yang relatif sibuk.

Maraknya pembangunan perumahan yang disediakan lokasinya makin kepinggiran kota akibat lahan dipusat kota Makasar sudah padat. Kendati ada lahan yang kosong di pusat kota harganya sangat mahal dan bila dibangun perumahan, investasi modal yang akan kembali pada pihak pengembang kemungkinan sangat minim. Sempitnya lahan yang tersedia hanya mampu menyediakan beberapa unit rumah dengan jumlah lantai yang terbatas.

Bagi masyarakat yang ingin serba efisien terutama dalam mengejar waktu, tentu akan memilih hunian yang mudah dicapai dengan harga yang masih bisa terjangkau. Pencapaian yang bisa memenuhi berbagai kebutuhan tertentu di kota Makassar hanya bisa dibangun apartemen, karena bangunan apartemen bisa mempunyai unit hunian dengan jumlah yang relatif banyak dengan menggunakan sedikit lahan karena dirancang secara vertikal. Dengan begitu bisnis dibidang properti ini banyak diincar oleh para pengembang karena keuntungan yang cukup menjanjikan.

E. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan pembahasan

Menyusun suatu landasan konseptual perancangan fasilitas perumahan berlantai banyak yang diarahkan untuk mendapatkan factor- factor penentuan perencanaan, persyaratan dan strategi perencanaan yang kemudian dituangkan kedalam desain fisik.

2. Sasaran pembahasan

- a. Melakukan studi dalam lingkup arsitektur untuk menghasilkan konsep apartemen sewa ditengah- tengah kota untuk golongan menengah keatas di Makassar yang dapat menghadirkan keamanan, privasi, dan Kenyamanan tinggal.
- b. Mempelajari secara umum faktor- faktor yang mempengaruhi kebutuhan fungsi apartemen sewa dan variable yang mempengaruhi kualitas dan kuantitas apartemen.
- c. Tersusunnya Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) apartemen sewa sesuai dengan aspek- aspek perencanaan dan pernacangan, yang akhirnya digunakan sebagai pedoman dalam Desain Grafis Arsitektur (DGA)

F. Lingkup dan Batasan Pembahasan

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

G. Metode dan Sistematika Pembahasan

1) Metode pembahasan

- a. Survey lapangan
Survey lapangan dilakukan di tempat fasilitas- fasilitas penunjang sesuai dengan kebutuhan perancangan.
- b. Studi perbandingan
Bertujuan untuk memperoleh gambaran obyek terhadap arah perencanaan melalui pengamatan pada bangunan apartemen sewa yang telah ada.
- c. Studi literatur

Untuk melengkapi data- data dalam proses perencanaan dan perancangan dari perpustakaan dan buku- buku literature yang terkait.

2) Sistematika pembahasan

Bab I : Pendahuluan yaitu:

Membahas tentang latar belakang, ungkapan masalah, pengertian judul, tujuan dan sasaran pembahasan, metode dan sistematika pembahasan.

Bab II :Tinjauan umum Hunian Sementara, Apartemen dengan konsep arsitektur moderen di Makassar yaitu:

Membahas tentang Tinjauan Hunian Sementara, tinjauan umum apartemen sewa, pengertian, pengenalan, sistem kepemilikan dan sistem sewa apartemen, peninjauan apartemen dari beberapa aspek, tinjauan terhadap pendekatan arsitektur modern, serta gambaran apartemen yang sudah ada sebagai studi banding.

Bab III : Analisis perencanaan apartemen dengan konsep arsitektur moderen di Makassar yaitu:

Membahas tentang kondisi kota Makassar, sasaran penghuni, penentuan jumlah unit hunian, aktifitas dan sistem pelayanan, kebutuhan ruang, pengelompokan ruang, perhitungan besaran ruang serta persyaratan ruang dan bangunan pada apartemen.

Bab IV :Kesimpulan yaitu:

Membahas tentang kesimpulan umum, pengembangan apartemen dengan arsitektur moderen, karakteristik umum bangunan apartemen sewa, dan kesimpulan khusus.

Bab V : Konsep dasar perancangan apartemen dengan konsep arsitektur moderen yaitu:

Mengambil dari pendekatan konsep dasar perancangan yang terpilih yang selanjutnyaakan diterapkan kedalam desain fisik.

BAB II
TINJAUAN UMUM HUNIAN SEMENTARA, APARTEMEN SEWA DENGAN
KONSEP ARSITEKTUR MODERN DI MAKASSAR

A. Tinjauan Wadah Hunian Sementara

1. Definisi Hunian Sementara

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, hunian adalah tempat tinggal, kediaman dan sementara adalah selama, selagi, beberapa lamanya, tidak selamanya.

Hunian sementara adalah tempat tinggal yang dihuni dalam waktu yang tidak selamanya atau beberapa saat untuk mengharapkan suatu kenyamanan dan keamanan dalam tempat tinggal tersebut.

2. Klasifikasi Hunian Sementara

a. Sifat Komersial

- Wisata
- Olahraga
- Perniagaan
- Kesehatan



Apartement
Hotel
Villa
Bungalow
Rumah Sakit

Pengertian bangunan komersial menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Bangunan adalah wujud fisik pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian / seluruhnya berada di atas, atau air, tanah yang berfungsi sebagai tempat melakukan kegiatannya baik untuk hunian, tempat tinggal, kegiatan keagamaan, usaha, social budaya, dll.

Komersial adalah berhubungan dengan niaga / perniagaan yang kadang – kadang mengorbankan nilai lain (social dan budaya).

Pengertian bangunan komersial yaitu fungsi / kegunaan yang dirancang pemilik untuk menghasilkan laba / uang.

Menurut buku "Panduan Perancangan Bangunan Komersial", bangunan komersial adalah bangunan yang mewadahi berbagai fungsi komersial. Sesuai jenisnya, bangunan komersial merupakan bangunan yang direncanakan dan di rancang untuk mendatangkan keuntungan bagi pemilik maupun penggunanya.

Menurut website bangunan komersil adalah fungsi atau kegunaan yang dirancang pemilik untuk menghasilkan laba / uang.

Oleh karena itu, perancangan bangunan komersial harus memperhatikan aspek :

- Karakter / citra

Bangunan komersial yang dirancang dengan karakter atau citra yang kuat akan meningkatkan daya tarik kunjungan konsumen.

- Nilai ekonomis bangunan

- Rancangan bangunan dibuat sedemikian sehingga biaya konstruksi minimal.

- Rancangan bangunan dibuat sedemikian sehingga biaya perawatan bangunan ringan.

- Rancangan bangunan dibuat sedemikian sehingga luas lantai sewa minimal 60 % dari luas total bangunan.

- Lokasi strategis

- Aksesibilitas ke lokasi mudah, dalam arti dilewati transportasi umum, kondisi jalan disekitar lokasi baik.

- Lokasi bangunan tidak jauh dari kawasan pemukiman, khususnya permukiman target sasaran konsumen.

- Prinsip keamanan bangunan

Secara umum fasilitas keamanan bangunan dibedakan menjadi safety (keselamatan) dan security (keamanan). Adapun keselamatan bangunan masih dapat dibedakan lagi menjadi tiga, yaitu sarana pencegahan terhadap bahaya kebakaran,

penanggulangan bahaya kebakaran, dan sarana penyelamatan dari bahaya kebakaran.

- Prinsip kenyamanan bangunan
 - Kenyamanan thermal
 - Kenyamanan pencahayaan
 - Kenyamanan audio
 - Kenyamanan sirkulasi dalam bangunan
- Kondisi, potensi, dan karakter kawasan

Terjadi kesesuaian antara kegiatan pada bangunan komersial dengan kondisi, potensi, dan karakter kawasan yang akan dikembangkan.
- Kondisi social budaya masyarakat

Keberadaan bangunan diterima secara social, budaya, dan psikologis oleh masyarakat sekitar.
- Perkembangan teknologi

Rancangan bangunan dapat mengaplikasi perkembangan teknologi bangunan modern.

Fasilitas – fasilitas bangunan komersial antara lain :

- Hiburan / rekreasi
- Olahraga
- Kesehatan
- Perniagaan

Contoh – contoh bangunan komersial adalah :

❖ Apartemen

Apartemen adalah suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian atau rumah tinggal dibangun secara bersusun yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang didalamnya.

❖ Hotel

Menurut SK No.24/70, Menteri Pariwisata RI, Hotel adalah suatu perusahaan yang menyediakan jasa dalam bentuk penginapan serta fasilitas lainnya didalam hotel untuk umum, yang memenuhi syarat-syarat kenyamanan dan bertujuan mencari keuntungan, pengunjung

menggunakan sarana akomodasi ini dikenakan bayaran atas fasilitas pelayanan yang telah diterima.

❖ Villa

Vila adalah rumah mungil di luar kota atau di pegunungan; rumah peristirahatan yang digunakan hanya pd waktu liburan.(Kamus Besar Bahasa Indonesia).

❖ Bungalow

Bungalow adalah rumah kecil yang digunakan sebagai tempat peristirahatan sementara yang memberikan kenyamanan dan bersifat rekreasi.

❖ Rumah sakit

Rumah sakit adalah suatu bagian menyeluruh dari organisasi dan medis, berfungsi memberikan pelayanan kesehatan lengkap kepada masyarakat baik kuratif maupun rehabilitatif, dimana output layanannya menjangkau pelayanan keluarga dan lingkungan, rumah sakit juga merupakan pusat pelatihan tenaga kesehatan serta untuk penelitian bidang biososial.

b. Sifat Non Komersial

Pengertian non komersial adalah kegunaan dasar bangunan yang dirancang oleh pemilik untuk memenuhi kebutuhan dasar. Bangunan dengan fungsi hunian non komersial tidak boleh dijadikan sebagai tempat berjualan atau usaha, serta dilarang memasng papan iklan atau reklame. Bangunan non komersial berhubungan dengan nilai-nilai sosial dan mengesampingkan aspek komersial (finansial).

Aspek-aspek non komersial adalah :

- Aspek sosial
- Aspek politik
- Aspek keagamaan
- Aspek pendidikan

Fasilitas - fasilitas non komersial :

- Dinas

- Sosial
- Kesehatan
- Pendidikan

Contoh-contoh bangunan non komersial :

➤ Wisma

Wisma adalah bangunan untuk tempat tinggal, kantor, dsb; gerha; kumpulan rumah; kompleks perumahan; permukiman.

➤ Asrama

Asrama adalah suatu tempat penginapan yang ditujukan untuk anggota suatu kelompok, umumnya murid-murid sekolah. Asrama biasanya merupakan sebuah bangunan dengan kamar-kamar yang dapat ditempati oleh beberapa penghuni di setiap kamarnya. Para penghuninya menginap di asrama untuk jangka waktu yang lebih lama daripada di hotel atau losmen. Alasan untuk memilih menghuni sebuah asrama bisa berupa tempat tinggal asal sang penghuni yang terlalu jauh, maupun untuk biayanya yang terbilang lebih murah dibandingkan bentuk penginapan lain, misalnya apartemen.

➤ Panti

Panti adalah rumah; tempat (kediaman). Panti terbagi atas panti asuhan, panti derma, panti husada, panti jompo, panti pijat, dan panti wreda. Panti asuhan adalah rumah tempat memelihara dan merawat anak yatim atau yatim piatu dsb. Panti derma adalah rumah tempat memelihara dan merawat orang jompo, anak yatim atau yatim piatu, orang terlantar, dsb. Panti husada adalah balai atau tempat berobat; balai kesehatan. Panti jompo adalah panti wreda. Panti pijat adalah tempat yang disediakan bagi orang-orang yg ingin dipijat; rumah tempat pijat. Panti wreda adalah rumah tempat mengurus dan merawat orang jompo.

➤ Rumah sakit

Rumah sakit adalah suatu bagian menyeluruh dari organisasi dan medis, berfungsi memberikan pelayanan kesehatan lengkap kepada

masyarakat baik kuratif maupun rehabilitatif, dimana output layanannya menjangkau pelayanan keluarga dan lingkungan, rumah sakit juga merupakan pusat pelatihan tenaga kesehatan serta untuk penelitian bidang biososial

3. Fungsi Utama dan Tujuan Hunian Sementara

a. Fungsi Utama

Fungsi dari hunian sementara adalah melakukan kegiatan bermukim dengan tuntutan ruang-ruang seperti pada tempat tinggal.

b. Tujuan Hunian Sementara

Tujuan dari hunian sementara adalah :

- Bisnis dan dinas
- Perdagangan dan perbelanjaan
- Transit
- Wisata dan kesehatan
- Residensial

4. Aktivitas Hunian Sementara

Aktivitas yang terjadi dalam permukiman sehari-hari seperti istirahat, makan dan minum, membersihkan diri, dan berinteraksi sosial.

5. Kesimpulan

Hunian sementara berfungsi bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan bermukim dengan tuntutan ruang-ruang seperti pada tempat tinggal. Kegiatan-kegiatan tersebut seperti istirahat, makan, membersihkan diri, dan interaksi sosial. Kegiatan dalam hunian ini dapat kita peroleh dengan gratis ataupun dibayar. Berdasarkan fungsi tersebut, maka hunian sementara dikelompokkan menjadi 2 yaitu:

a. Hunian Komersial

Yaitu hunian yang direncanakan dan dirancang untuk mendatangkan keuntungan bagi pemilik maupun penggunanya. Hunian komersial ini terbagi atas dua kelompok yaitu antara lain:

- Rekreasi dan Olahraga

- Kesehatan dan Perniagaan

b. Hunian Non Komersial

Yaitu hunian yang direncanakan dan dirancang pemilik yang semata-mata untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tanpa mengharapkan keuntungan. Hunian Non Komersial ini terbagi atas dua kelompok yaitu antara lain:

- Dinas
- Sosial
- Kesehatan
- Pendidikan

B. Tinjauan Umum Apartemen

1. Pengertian Apartemen

Apartemen adalah sebuah bangunan besar yang umumnya bertingkat banyak dan terdiri dari unit-unit hunian yang dapat terdiri dari 1 sampai 3 lantai dengan kelengkapan fasilitas yang lebih dari hunian biasa dimana perancangannya lebih mengutamakan kenyamanan dan keamanan mengingat jumlah rumah yang disediakan selain berderet horizontal tersusun juga secara vertikal dengan jumlah yang lebih banyak dari deretan horizontal.

Apartemen disediakan untuk penghuninya tanpa harus meninggalkan area tersebut dalam melakukan aktifitas lain seperti olah raga, makan dan minum serta belanja karena dilingkungan apartemen sudah disediakan. Apartemen merupakan suatu tempat dimana manusia dapat melakukan aktifitas-aktifitas seperti pembinaan keluarga, istirahat, inagurasi, silaturahmi, dan hal-hal lain yang memang kondusif untuk dilakukan di tempat tersebut.

Proyek yang direncanakan yaitu berupa perancangan Apartemen yang mempunyai pengertian menurut beberapa ahli, diantaranya :

John Hancock Callender :

Semua jenis hunian atau tempat tinggal (multiple family dwelling units), kecuali rumah tinggal (single dwelling unit).

Grover Incorporated :

Struktur atau bangunan yang terdiri dari tiga atau lebih tempat tinggal.

Laurance Urdang & Stuart Bert Flexner :

Suatu kelompok ruang yang mempunyai kelompok unit yang sama dan dirancang khusus untuk hunian.

Direktorat Pekerjaan Umum dan Cipta Karya :

Kelompok unit-unit tempat tinggal yang disusun secara vertikal yang sedemikian rupa sehingga secara keseluruhan merupakan suatu blok utuh dan berdiri pada sebidang tanah yang terbatas.

Karena Apartemen yang direncanakan menggunakan sistem kepemilikan dengan cara sewa, maka sewa menurut Biro Pusat Statistik berarti :

Setiap hak yang timbul dengan nama atau dalam bentuk badan, bertujuan untuk memperoleh hak menggunakan suatu perumahan/rumah tinggal/bangunan dengan membayar harga sewa secara periodik.

Jadi pengertian Apartemen dengan sistem kepemilikan sewa yaitu: Merupakan bangunan yang terdiri dari unit-unit tempat tinggal yang umumnya bertingkat dan menampung kebutuhan sehari-hari, memiliki lokasi yang strategis dilengkapi dengan fasilitas penunjang pada suatu lingkungan terbatas yang dapat dimiliki atau dihuni oleh orang-orang yang mampu dalam membayar sewa dalam jangka waktu tertentu.

2. Klasifikasi Apartemen

✚ Menurut kepemilikannya, apartemen dibedakan menjadi apartemen sewa (bersifat sementara , membayar biaya pengelolaan maupun layanan apartemen), apartemen beli (bersifat menetap, pengelolaan apartemen dilakukan pemilik tetapi tetap membayar pelayanan apartemen yang mereka gunakan) berdasarkan sifat kepemilikannya dibagi lagi atas **apartemen milik bersama** (*cooperative*) dan **apartemen milik perseorangan** (*condominium*).

✚ Menurut ketinggian apartemen, apartemen dibagi menjadi beberapa kategori yaitu **high rise** (lebih dari 6 lantai), **low rise** (kurang dari 6 lantai),

dan ***garden apartment*** (di bawah enam lantai, biasanya 2 atau 3 lantai dengan porsi lahan yang luas untuk taman).

- ✚ Menurut kemewahan apartemen, apartemen dikelompokkan menjadi tipe **sederhana**, tipe **menengah**, tipe **mewah** dan tipe **super mewah**.
- ✚ Menurut jumlah kamarnya, apartemen dibagi menjadi tipe **efisien** (ukuran 18 m² - 45 m²) tipe **satu ruang tidur** (36 m² - 54 m²), tipe dua ruang tidur (45 m² - 90 m²), tipe **tiga ruang tidur** (54 m² - 108 m²), tipe **empat ruang tidur** (100 m² - 135 m²).
- ✚ Menurut jumlah lantainya, apartemen diklasifikasikan menjadi apartemen simplex (satu unit terdiri dari satu lantai), apartemen duplex (satu unit terdiri dari dua lantai), apartemen triplex (satu unit terdiri dari 3 lantai).

3. Persyaratan Bangunan Apartemen

Perencanaan harus memperhatikan kehidupan individual dan kolektif yang merupakan rangkaian macam- macam aktifitas baik yang bersifat rutin maupun yang insidenatil. 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. Tinggal di bangunan vertical dimana kegiatan banyak dilakukan jauh diatas tanah, perlu memberikan pengamanan pada bangunan sebagai kelancaran kegiatan 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.

1). Pengamanan hak pribadi agar orang lain (bukan kelompoknya) tidak mendapat kemungkinan pencapaian untuk menjamah benda atau yang dianggap benda milik pribadi.

2). Pengamanan kelancaran kegiatan agar orang bukan kelompoknya, tidak atau tanpa sengaja terpaksa seenaknya memasuki/ melewati daerah pribadi.

Maka perlu pengaturan agar daerah pribadi hanya dapat dicapai melalui titik pengawasan (yang merupakan perbatasan antara masing- masing daerah pribadi dengan daerah umum/ pembagi lalu lintas). Dalam

perencanaan keamanan bangunan, perlu pertimbangan- pertimbangan berikut :

1. Komunikasi pos- pos kewanan dengan pusat keamanan
2. Pengawasan dan openerimaan barang
3. Penerimaan dan pelayanan tamu
4. Pemakaian sarana fasilitas umum
5. Perbaikan kerusakan utilitas bangunan
6. Kualitas bangunan

b. Privasi

Privasi adalah kebebasan untuk melakukan aktifitas tertentu tanpa adanya gangguan dari pihak lain. Tingkat privasi dari tiap orang berbeda-beda, biasanya tergantung pada tingkat ekonomi seseorang. Golongan ekonomi menengah keatas mempunyai tingkat privasi yang lebih tinggi dibandingkan dengan golongan ekonomi bawah.

Layout dan privasi: seluruh bagian unit hunian sebaiknya diatur sedemikian sehingga setiap ruang dapat berfungsi dengan baik tanpa mengganggu ruang yang dapat lain. Suatu kondisi kehidupan yang memberikan kebebasan bagi seseorang tanpa terganggu ruang atau campur tangan pihak lain, baik brupa pandangan mauoun suara (American Public Health Association, Housing, Washington, Tpen 1971). Gangguan terhadap privasi dapat berasal dari dalam bangunan maupun luar bangunan dan dapat membentuk pandangan visual yang langsung/ suara kebisingan polusi getaran.

c. Kenyamanan Bunyi (akustik)

Kenyamanan bunyi adalah kondisi dimana bunyi yang terdengar tidak mengganggu seseorang dalam melakukan aktifitas, misalnya tidur, membaca dan sebagainya. Polusi suara dapat berasal dari luar bangunan, misalnya dari jalan raya, maupun dari dalam bangunan yaitu karena aktifitas manusia di dalam bangunan yaitu karena aktifitas manusia di dalam bangunan tersebut. Bising yang cukup keras, di atas sekitar 70 dB, dapat menyebabkan kegelisahan, kurang enak badan, kejenuhan mendengar, sakit lambung dan ,masalah peredaran darah. Bising yang sangat keras, di atas 85 dB, dapat menyebabkan kemunduran yang serius pada kondisi kesehatan seseorang pada umumnya, dan bila berlangsung

lama maka kehilangan pendengaran sementara atau permanent dapat terjadi.

d. Fasilitas

Fasilitas merupakan pendukung apartemen untuk memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi penyewa atau penghuni, baik secara membayar lagi ataupun tanpa dipungut biaya tambahan untuk fasilitas yang digunakan tersebut. Untuk menambah daya tarik apartemen bagi calon penyewa, maka dapat diberikan suatu fasilitas khusus. Fasilitas tersebut dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis, yaitu :

1) Fasilitas olahraga dan rekreasi

Fasilitas olahraga dan rekreasi yang biasanya terdapat dalam apartemen dengan standar internasional adalah:

Out door : kolam renang, Tennis court, jogging track, taman bermain, dll

In door : fitness dan health centre, squash, dll.

2) Fasilitas perkantoran

Pada masa yang akan datang akan ada kecenderungan untuk mengoperasikan pekerjaan dari tempat tinggal (rumah). Untuk mengantisipasi hal tersebut. Maka fasilitas perkantoran yang biasa disediakan adalah, world trade centre, bussines centre, dll.

3) Fasilitas hiburan

Selain berfungsi untuk memenuhi kebutuhan refreshing sehari-hari penghuni, fasilitas hiburan ini juga mempunyai fungsi dalam interaksi sosial penghuni, fasilitas tersebut biasanya berupa café, tempat karaoke, dll.

4) Fasilitas kesehatan

Fasilitas ini lebih merupakan sarana untuk pertolongan pertama seperti apotik dan klinik.

5) Fasilitas ruang serba guna

Selain digunakan untuk kepentingan tertentu bagi penghuni, pihak pengelola pun juga dapat menggunakannya dalam acara-acara incidental yang juga berfungsi sebagai sarana interaksi sosial antara penghuni dan pengelola.

6) Fasilitas mini market

Merupakan fasilitas yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan penyewa akan belanja barang maupun bahan makanan untuk kebutuhan sehari-hari.

7) Fasilitas laundry

Fasilitas yang menyediakan jasa pencucian pakaian untuk para penyewa.

8) Fasilitas parkir

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

4. Masalah- Masalah Dalam Bangunan Apartemen

Berkaitan dengan sifat penghuninya, yaitu tingkat sosial, ekonomi yang akan berpengaruh dalam segi perancangan bangunan dalam mewujudkan bangunan yang sesuai dengan karakter, kebutuhan dan kebiasaan penghuni, sehingga diperoleh suatu bentuk kenyamanan.

Calon penghuni yang menjadi sasaran perencanaan dan perancangan ini merupakan gambaran dari golongan masyarakat perkotaan dengan latar belakang pendidikan dan tingkat sosial ekonomi tinggi. Sebagaimana sifat masyarakat perkotaan lainnya, calon penghuni ini mempunyai sifat yang individualis. Hal tersebut akan berpengaruh pada perancangan bangunan.

Tuntutan masyarakat dengan tingkat sosial ekonomi tinggi ini antara lain:

- Menjaga prestige
- Fasilitas sebanyak mungkin
- Tingkat keamanan dan privasi tinggi
- eksklusivitas

5. Panduan Tinggal di Apartemen

Tinggal di apartemen amat berbeda dengan tinggal di rumah horizontal, perbedaannya yaitu:

- a. Karena masing- masing penghuni tinggal dalam satuan/ unit yang dibatasi oleh langit- langit, dinding dan lantai struktur.
- b. Tanah tempat bangunan berdiri merupakan tanah milik bersama, walaupun ada, itupun terbatas pada yang telah ditentukan peruntukannya dan luasannya sesuai dengan yang telah diputuskan oleh perhimpunan penghuni.

- c. Berbagai benda, fasilitas dan ruangan di luar satuan unit adalah area bersama dan tidak boleh seenaknya memperlakukannya.

6. Hak pemilik satuan apartemen

Adapun hak- hak yang dimiliki setiap penghuni satuan/ unit apartemen, adalah :

- a) Hak untuk mendiami sendiri atau menyewakan kembali untuk memperoleh fasilitas kredit pemilikan satuan apartemen atau kredit lain.
- b) Memindahkan HMSRS (Hak Milik Satuan Rumah Susun) kepada pihak lain dalam bentuk jual beli, tukar- menukar, hibah dan lain- lain.
- c) Mewariskan HMSRS kepada ahli waris
- d) Memanfaatkan apartemen dan lingkungannya, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama secara aman dan tertib.
- e) Mendapatkan perlindungan sesuai dengan AD (Anggaran Dasar) / ART (Anggaran Rumah Tangga) perhimpunan penghuni.

7. Kewajiban Pemilik Apartemen

- a) Membayar Biaya Pemeliharaan (*Service Charge*)

Service charge adalah tanggung jawab pemilik, kecuali jika pemilik mengalihkan tanggung jawab kepada penghuni. Biaya pemeliharaan ini, biasanya termasuk biaya karyawan dan biaya administratif badan pengelola, biaya pemakaian, perawatan dan perbaikan hak bersama (common property, pajak- pajak, asuransi, fee auditor, fee consultant, dll)

- b) Membayar Biaya Utilitas Umum (*Utility Charge*)

Utility charge ditanggung bersama oleh seluruh penghuni/ pemilik berdasarkan NIP satuan apartemen masing- masing, dan dibayar setiap bulan. *Utility charge* biasanya disimpan dalam bentuk tabungan atas nama perhimpunan penghuni. Pengeluaran dananya dilakukan berdasarkan anggaran yang telah ditetapkan.

- c) Mengasuransikan Satuan Apartemen

Biasanya seluruh bangunan apartemen beserta benda yang melekat padanya telah diasuransikan all risk oleh pengembang/ perhimpunan pemilik. Jadi yang dianjurkan untuk diasuransikan adalah harta benda/ milik pribadi.

- d) Melaksanakan Tata Tertib Dalam Apartemen

Konsentrasi manusia yang demikian tinggi diatas lahan, bangunan, dan fasilitas bersama yang serba terbatas, menyebabkan pergesekan antar penghuni lebih besar kemungkinan terjadi. Mulai dari bagaimana memasukkan dan mengeluarkan barang, menggunakan tangga/ lift, membuang sampah, menjemur pakaian, menggunakan fasilitas yang tersedia, menerima tamu, mengadakan pesta, menghadapi kematian sampai darurat. Jadi untuk memaksimalkan keamanan, kenyamanan, dan gaya hidup penghuni, sangat dianjurkan untuk mempelajari dan melaksanakan sebaik- baiknya semua tata tertib.

8. Larangan Bagi Pemilik Atau Penghuni Satuan Unit Apartemen

- a) Melakukan perbuatan yang membahayakan kenyamanan, ketertiban dan keselamatan penghuni lain, bangunan dan lingkungannya.
- b) Mengubah bentuk atau menambah bangunan diluar unit satuan apartemen yang dimiliki tanpa persetujuan perhimpunan penghuni.

9. Sanksi Dan Denda

Setiap penyalahgunaan hak, atau tidak melaksanakan kewajiban atau melanggar larangan dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Perhimpunan penghuni akan menetapkan sanksi/ denda terhadap penghuni sesuai UU. No.16/ 1985 dan PP no.4/1998 berupa sanksi atau denda yaitu hukuman pidana selama- lamanya satu tahun atau denda setinggi- tingginya Rp. 1.000.000,00

C. Apartemen Ditinjau Dari Aspek Ekonomi dan Aspek Sosial

1. Aspek Ekonomi

Salah satu hal yang paling kontroversial dalam bidang perumahan di Amerika pada akhir 1970-an dan 1980-an menyangkut pengendalian sewa apartemen. Para pemilik apartemen yang dihadapkan pada inflasi dan tingkat suku bunga yang tinggi, kadang- kadang menaikkan sewa secara tidak adil. Dalam apartemen- apartemen baru yang diisi oleh orang kaya, kenaikan itu diserap dengan meningkatkannya pendapatan. Namun bagi golongan menengah rendah dan kaum miskin, dampaknya lain sekali. Mereka yang mempunyai pendapatan terbatas tidak dapat memenuhi kenaikan tersebut tanpa akibat buruk pada makanan dan kebutuhan hidup lainnya. Kemudian mulai timbul protes- protes yang kemudian tersalur ke balai kota dan kantor wilayah. Daerah demi daerah menerapkan peraturan pengendalian sewa,

yang menetapkan berapa jumlah persen sewa boleh dinaikkan dalam periode tertentu (biasanya dikaitkan dengan indeks biaya hidup). Namun pada umumnya pengosongan sesuatu apartemen membebaskan pemilik untuk menyewakan dengan harga berapapun yang dianggap sesuai.

Konsep apartemen penghuni pemilik memberi para pemilik apartemen suatu cara untuk membebaskan diri dari pembatasan pengendalian sewa. Mereka mengubah unit- unit sewa menjadi kondominium dan memberi pilihan kepada para penghuni : untuk membelinya atau meninggalkannya.

Dampak dari sarana ini pada golongan kurang beruntung, terutama orang usia lanjut, sangat merugikan. Harga beli dan pemeliharaan meningkat jauh diatas kemampuan mereka. Sekali lagi terdapat tekanan pada pemerintah untuk menerpakan peraturan yang melindungi penyewa baik dari penipuan atau dipaksa menempati akomodasi yang tidak diinginkan.

2. Aspek Sosial

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

Kebutuhan akan apartemen dikota besar ini berlaku mengingat permasalahan utama yang dihadapi 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.

Pemerintah telah mengeluarkan UU No. 16 tahun 1985 tentang apartemen (UURS). Undang- undang tersebut kemudian dilengkapi dengan beberapa peraturan pelaksanaan yaitu, Peraturan pemerintah No. 4 tahun 1988, tentang bentuk dan tata cara pengisian serta pendaftaran Akta Pertanahan Nasional No 4 tahun 1989 tentang bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta Penertiban SERTIFIKAT Hak Milik atas Satuan Apartemen.

D. Tinjauan terhadap pendekatan arsitektur modern

1. Pengertian pendekatan arsitektur modern

Arsitektur Modern merupakan sebuah karya yang kompleks dan kontradiktif, ia memiliki kemampuan untuk menunjukkan sebuah karya baru yang melanggar tradisi- tradisi yang telah ada. Meski demikian karya arsitektur modern tetap mengutamakan kesederhanaan sehingga tidak menampakkan kerumitan, Mies Van der Rohe menyebutnya dengan “Less is More” atau mengutamakan fungsi dari suatu bangunan.

Arsitektur modern dibagi dalam 3 masa yaitu:

- a. Modern mula (1890 – 1910)
- b. Modern puncak (1920 – 1950)
- c. Modern akhir (1950 – 1960)

Pada masa modern akhir yaitu pada pertengahan 1960 teori tentang arsitektur baru yang akan menggantikan arsitektur modern sebenarnya sudah ada. Teori tersebut antara lain dari Robert Venturi dengan bukunya “Complexcity and Contradiction in Architecture” dan dari Aldo Rossi dengan bukunya “the Architecture of the City”. Oleh karena arsitektur modern sudah selesai, muncullah arsitektur baru yang dinamakan arsitektur post modern . munculnya arsitektur post modern diharapkan dapat menjawab kritikan- kritikan terhadap arsitektur modern. Dalam karya arsitektur post modern antara seni dan ilmu menjadi satu lagi.

2. Ciri- ciri arsitektur modern

- a. Ideologi
 - 1) Satu gaya internasional
 - 2) Berupa khayalan, idealis
 - 3) Fungsional
 - 4) Arsitek sebagai penguasa atas karyanya
 - 5) Elitis untuk setiap manusia
 - 6) Bersifat menyeluruh / luas
- b. Gaya :
 - 1) Bersifat lurus ke depan
 - 2) Sederhana
 - 3) Bentuk abstrak
 - 4) Mempertahankan kemurnian
 - 5) Estetika mesin, logika, sirkulasi, teknologi, mekanikal
 - 6) Anti ornamen

- 7) Anti historis
 - 8) Anti symbol
- c. Ide desain :
- 1) Kota di taman
 - 2) Pemisahan fungsi
 - 3) “kulit dan tulang”
 - 4) Volume bukan massa
 - 5) Papan, ujung balok
 - 6) Transparan

3. Tokoh arsitektur modern dunia dan karyanya

a. Le Corbusier

Pria kelahiran *La Chaux De Fonds* pada 06 Oktober 1887 dan wafat pada tanggal agustus 1965 ini adalah salah satu dari pendukung perkembangan arsitektur moderen melalui beberapa karya dan beberapa aliran seni arsitektur moderen yang ia cetuskan, dan diantaranya adalah “Purism” adalah hasil aliran seni arsitektur yang dipengaruhi oleh aliran seni Cubism (kotak/kubus). Sehingga bangunan-bangunan yang berdasarkan aliran seni ini akan cenderung berwujud kotak jika diamati. Dan falsafah yang terkenal dikemukakan beliau adalah “ bahwa bangunan tanpa ornamen adalah indah”. Berikut beberapa hasil karyanya :

1. Notre Dame du Haut. Ronchamp (1950 – 1954). Perancis
2. Centre Le Corbusier (1963 – 1967) Perancis, Zurich, Switzerland
3. Houseat Weisesenhof (1927)Stuttgart, Germany

b. Antonio Gaudi

Antonio Gaudi atau yang bernama asli Antonio Gaudi Cornet lahir pada tanggal 25 Juni 1852, di Reus, Cataloni, spanyol. Petualangan didunia arsitekturnya dimulai ketika ia bersekolah di Escola Tecnica Superior d'Arquitectura di Barcelona. Pada tahun 1878, karena gaya seni yang dianggap masih orisinil, Eusebi Guell salah satu orang berpengaruh di Barcelona, tertarik dengan karya Gaudi dan sekaligus sebagai awal mula dikenalnya Gaudi dalam dunia arsitektur moderen. Karya-karyanya diantaranya adalah sebagai berikut :

The Temple Expiatori de la Sagrada Família. (1882 – 1926).

Cassa Batillo (1904-1906), Barcelona

1. Cassa Milla, (1906-1910), Barcelona



Gambar 1. Cassa Milla, Barcelona(1906-1910),

c. Alvar Aalto

Alvar Aalto atau yang bernama lengkap Alvar Hugo Hendrik Aalto adalah arsitek berkebangsaan Finlandia. Alvar Aalto lahir di Finlandia, 11 mei 1976. Aalto mulai mengenal dunia Arsitektur semenjak ia mulai belajar di Helsinki Technical Institute (1916-1921) di bawah Armas Lindgren. Karir pertamanya dimulai sebagai designer pameran. Pada (1916-1921) ia juga pernah menjabat sebagai kepala Arsitek Finlandia. Karya-karyanya diantra lain :

1. Finlandia Hall (1967-1971)
2. Aalto Teater (1983). Essen , Jerman
3. Aalto University School of Science and Technology (1849). Helsinki



Gambar 2, Finlandia Hall (1967-1971)

d. Aguste Perret

Auguste Perret adalah anak seorang kontraktor bangunan, lahir di Ixelles dekat Brussels pada 12 Februari 1874. Teori-teori perancangan pertamanya ia peroleh dari membaca karya Emmanuel Eugène Viollet-le-Duc, yang menganjurkan reintegrasi bentuk arsitektur dan teknik konstruksi, yang telah pergi cara terpisah di abad ke-19. Perret belajar di École des Beaux-Arts (1891-1895) di Paris di studio Julien Guadet. Perret pergi tanpa gelar dan bergabung dengan perusahaan ayahnya. pada tahun 1905, ia berhasil merancang karya seni arsitektur yang ia namai sebagai Perret Freres. Perret Freres keduanya dirancang dalam bangunan gedung yang terpisah sendiri dan dijalankan desain orang lain dalam beton bertulang. Berikut diantara karya-karyanya :

1. Rue Franklin Apartement, (1902-1904), Paris
2. Garage Pontiué, (1905), Paris
3. Theater des Champ-elyées, (1913), Paris



Gambar 3, Rue Franklin Apartement, (1902-1904), Paris

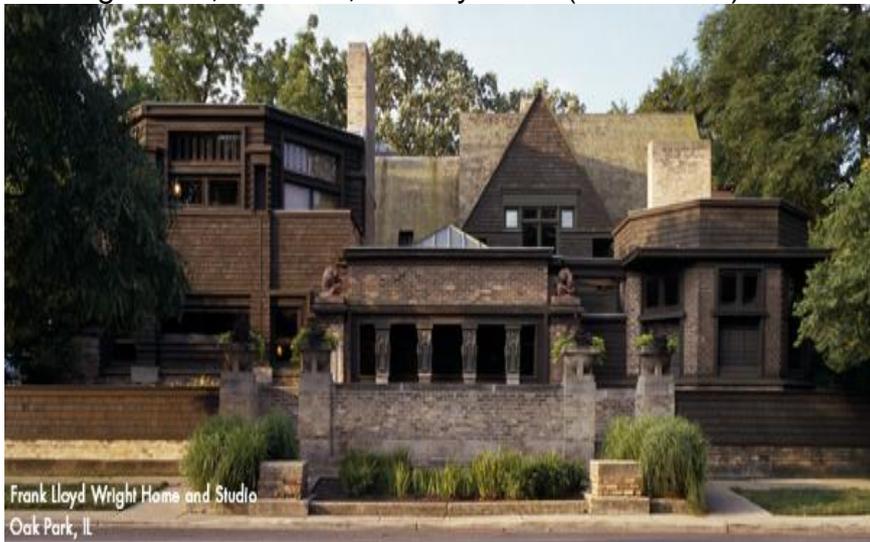
e. Frank Lloyd Wright

Frank Lloyd Wright lahir pada 8 Juni 1867 dan meninggal pada 9 April 1959. Ia adalah seorang arsitek terkenal dari awal tahun 1900-an. Rumahnya terkenal dengan julukan Robbie House, yang tata ruangnya seperti jaringan jalan yang ruwet dan jendela kaca bernoda geometris. Info selengkapnya tentang Robbie House dapat dibaca dalam buku *The Wright 3 karya Blue*

Balliet. Ia mengembangkan serangkaian gaya yang amat bersifat perorangan, sehingga gayanya sangat mempengaruhi rancang bangunan di seluruh dunia, dan oleh sebab itu sampai saat ini ia masih merupakan arsitek terkenal dari Amerika Serikat.

Wright juga terkenal sepanjang hidupnya karena kehidupan pribadinya yang berwarna dan sering menjadi berita utama. Seperti kisahnya tentang kegagalan pernikahan pertamanya dan pembakaran serta pembunuhan di studio Taliesin miliknya pada tahun 1914. Berikut diantara karya-karyanya :

1. Frank Lloyd Wright studio (1889)
2. Taliesin Spring Gren Wisconsin (1911)
3. Falling Water, Bear Run, Pennsylvania (1935-1937)



Gambar 4, *Frank Lloyd Wright studio (1889)*

f. Kenzo Tange

Kenzo Tange lahir di Osaka, Jepang pada tahun 1913. Dia lulus dari Universitas Tokyo pada tahun 1938 dan bekerja untuk Kuniō Maekawa sampai 1941. Ia belajar perencanaan kota di sekolah pascasarjana di Universitas Tokyo setelah itu ia diangkat posisinya sebagai asisten profesor arsitektur. Ia menerima gelar di bidang teknik pada tahun 1959. Dua tahun kemudian mendirikan Tange Kenzo Tange dan Urtec yang kemudian menjadi Kenzo Tange Associates. Ia menjabat sebagai profesor teknik perkotaan di Universitas Tokyo 1963-1974, ketika ia pensiun sebagai mendapat gelar profesor emeritus. Berikut diantara karya-karyanya :

1. St. Mary's Cathedral, (1964), Tokyo

2. Yamanashi Broadcasting and Perss Center, (1966), Kofu
3. United Overseas Bank, (1986), Singapura



Gambar 5, St.

Marry's Cathedral, (1964), Tokyo

g. Louis Henry Sullivan

Louis Henry Sullivan lahir 3 september 1856 dan meninggal pada 14 april 1924. Louis Sullivan dilahirkan dari ayah Irlandia dan ibu Swiss keduanya telah beremigrasi ke Amerika Serikat pada 1840-an. Ia dibesarkan tinggal bersama neneknya di Selatan (Wakefield), Massachusetts. Louis menghabiskan sebagian besar masa kecilnya belajar tentang alam, sementara di peternakan kakek dan neneknya. Ia adalah seorang arsitek Amerika, dan telah disebut “Ayah dari pencakar langit” sekaligus bapak Arsitekrut modern. Ia dianggap oleh banyak orang sebagai pencipta pencakar langit modern, sekaigus adalah seorang arsitek berpengaruh dan kritikus dari Sekolah Chicago, seorang mentor untuk Frank Lloyd Wright. Karya-karyanya diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Auditorium Building (1887-1890), Chicago
2. Carrie Eliza Getty Tomb, Graceland Cemetery, (1890), Chicago
3. Wainwright Building, (1890), St. Louis



Gambar 6, Auditorium Building (1887-1890), Chicago

h. Ludwig Mies Van der roche

Ludwig Mies van der Roche lahir 27 Maret 1886 meninggal pada 17 Agustus 1969. ia adalah seorang arsitek berdarah Jerman-Amerika. Oleh teman-teman sekampusnya ia sering dipanggil Mies. bersama dengan Walter Gropius dan Le Corbusier, secara luas dianggap sebagai salah satu perintis arsitektur Modern. Kemudian semasa pasca Perang Dunia I, ia berusaha untuk mendirikan sebuah gaya arsitektur baru yang bisa mewakili zaman modern seperti klasik dan Gothic. ia menciptakan gaya arsitektur abad ke-20 yang berpengaruh, dinyatakan dengan kejelasan yang ekstrim dan kesederhanaan.

bangunan karyanya banyak memanfaatkan bahan modern seperti industri baja dan kaca piring untuk mendefinisikan ruang interior. ia berusaha keras terhadap arsitektur dengan kerangka minimal urutan yang struktural seimbang terhadap kebebasan tersirat ruang terbuka bebas-mengalir. Ia menyebut bangunan itu “kulit dan tulang” arsitektur.

1. German Pavilion International (1929)
2. Tugendhat House (1930)
3. Frasnorth House Chicago, (1940), USA



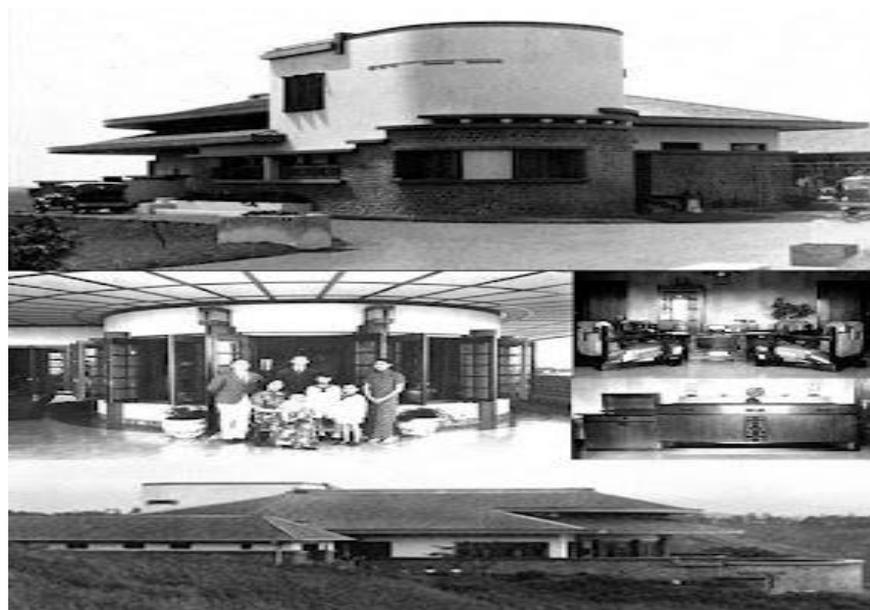
Gambar 7 , *German Pavilion International (1929)*

4. Tokoh arsitektur modern Indonesia (*Liem Bwan Tjie 1850-1950*)

Tak banyak yang tahu, bahwa Kota Semarang pernah melahirkan arsitek ternama bernama Liem Bwan Tjie. Dia adalah salah seorang pelopor arsitektur modern di Indonesia. Ratusan karya arsitekturnya banyak tersebar di Indonesia. Karya - karyanya pun disejajarkan dengan karya-karya arsitek Belanda ternama yang dianggap luar biasa di HindiaBelanda pada masa 1850-1950, seperti Maclaine Pont, Hulswit, Fermont dan Cuijpers, Gmelich Meiling, Aalbers. Siapa Liem Bwan Tjie? Pria berkacamata ini terlahir pada tahun 1891 di Semarang sebagai anak kelima. Ayahnya, Liem Tjing Swie, adalah seorang pedagang tekstil di kawasan Gang Warung. Liem Bwan Tjie adalah orang Indonesia pertama yang belajar di Sekolah Tinggi Teknik di Delft, Belanda. Dia juga pernah mengenyam pendidikan di Technische Hoogeschool di Delft pada 1920 dan Ecole des Beaux Arts, sekolah seni dan arsitektur di Eropa paling bergengsi pada waktu itu.

Awal karirnya di Semarang yang dimulai tahun 1929, Liem Bwan Tjie banyak membangun rumah atau vila orang-orang kaya di HindiaBelanda pada masa itu. Yang paling terkenal adalah vila milik keluarga Dr Ir Han Tiauw Tjong di Jl Tumpang yang menyerupai kapal, dan kantor pusat konglomerat Oei Tiong Ham di Jl Kepodang dan Jl Sendowo Kota Lama yang dibangun pada 1930.

Kantor dagang Oei Tiong Ham Concern yang sekarang menjadi Kantor Rajawali Nusindo, diakui banyak kalangan sebagai arsitektur cerdas. Meski dari luar nampak konvensional, memiliki bentuk tidak rumit, namun ketika masuk ke dalam banyak ditemukan pemecahan desain yang unik. Bangunan ini menerapkan gaya Art Modern yang merupakan gaya populer pada paruh pertama abad ini.



Gambar 8 , perumahan Pabrik Kopi Margorejo

Iklim Tropis Karya lain yang memperlihatkan hijaunya arsitektur rancangan Liem Bwan Tjie diantaranya rumah tinggal Poeda Pajoeng dan rumah tinggal di kawasan Peloran milik Sih Tiauw Hien, Pabrik Kopi Margorejo, perumahan Pabrik Kopi Margorejo, vila Oei Tjong Hauw (putra Oei Tiong Ham) di Kopeng, rumah Tan Tjong Le di Ungaran, vila Kwik Tjien Gwan di Tawangmangu, rumah R Van Duinen di Kopeng, dan Puri Gedeh (rumah dinas Gubernur Jateng).

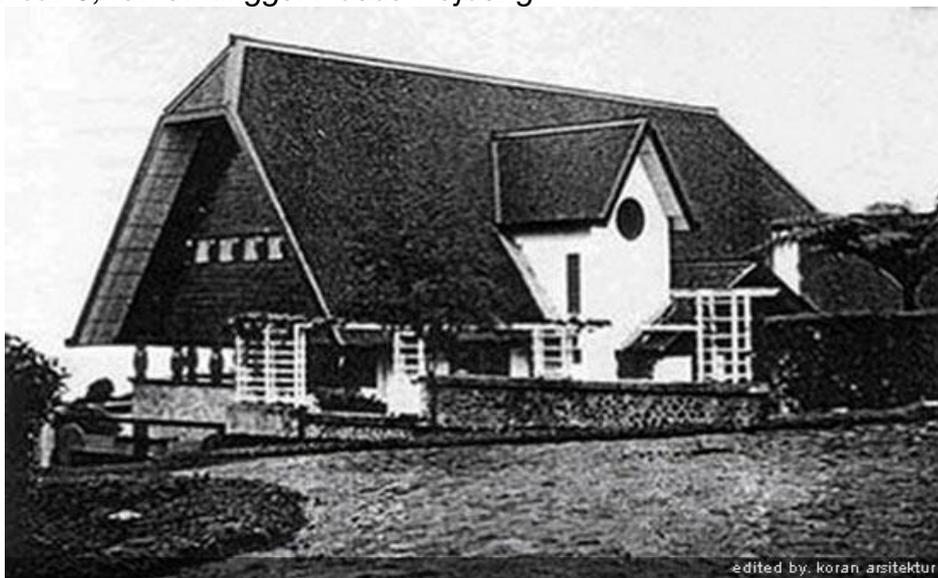
Bangunan umum yang dipercayakan padanya diantaranya Gemeente Zwembad atau kolam renang Stadion di Jl Ki Mangunsarkoro, Rumah Makan Grand yang dulu pernah menjadi kampus Fakultas Teknik Undip Jl MT Haryono, gedung bioskop Grand atau Gelora, dan gedung bioskop Lux atau Murni.

Dalam tiap rancangannya, Liem Bwan Tjie selalu menempatkan faktor iklim tropis sebagai salah satu pertimbangan penting. Hujan dan sinar matahari langsung tak pernah dibiarkannya membuat penghuni bangunan merasa tidak nyaman.

Ruang di dalam pun harus nyaman dan cukup terang, misalnya dengan membuat jendela-jendela lebar yang dapat mengendalikan aliran udara.



Gambar 9, rumah tinggal Poeda Pajoeng



Gambar 10, Vila Oei Tjong Hauw (putra Oei Tjong Ham) di Kopeng



Gambar 11 , rumah Tan Tjong Le di Ungaran



Gambar 12 , Puri Gedeh (rumah dinas Gubernur Jateng).



Gambar 13 , Interior gedung bioskop Grand atau Gelora.



Gambar 14 ,Gedung bioskop Grand atau Gelora.

5. Gaya Arsitektur Modern di Indonesia

Arsitektur modern tidak mengalami perkembangannya di Indonesia, karena sebagaimana gaya arsitektur lain yang diimpor dari Negara- Negara barat, gaya ini masuk ke Indonesia sebagai pengaruh globalisasi. Gaya arsitektur modern muncul sebagai gaya internasional yang cukup memiliki kemiripan di semua tempat, semua negara. Setidaknya, gaya modern tetap

mengusung fungsi ruang sebagai titik awal desain. Di Indonesia, gaya modern di pandang sebagai gaya dimana fungsi ruang juga merupakan titik awal desain.

Gaya modern adalah gaya yang simple, bersih, fungsional, stylish, trendy, up-to date yang berkaitan dengan gaya hidup modern yang sedang berkembang pesat. Gaya hidup modern ditopang oleh kemajuan teknologi, dimana banyak hal yang sebelumnya tidak bisa dibuat dan didapatkan menjadi tersedia bagi banyak orang.

Di Indonesia, gaya modern yang diterapkan terkadang masih memiliki unsur- unsur estetika yang diusung dari gaya klasik ataupun etnik, sedangkan sebagian lagi telah memenuhi kaidah desain modern murni. Masih sering didengar istilah arsitektur klasik modern, arsitektur modern etnik, arsitektur tradisional modern, arsitektur bali modern, dan sebagainya. Di Indonesia terdapat kecenderungan untuk memasukkan unsur tradisional ornamen yang menjadikannya sebuah kategori arsitektur yang ambigu, apakah modern atau post modern?.

Untuk menyebut gaya modern yang berornamen tersebut sebagai gaya modern murni bukanlah hal yang tepat, lagipula proses perkembangan gaya ini tidak terjadi di Indonesia. Untuk menyebutnya sebagai gaya postmodern, apalagi, di Indonesia bahkan istilah ini cenderung dihindari untuk menghindari ketidakfahaman masyarakat. Sehingga gaya arsitektur modern di Indonesia akan muncul sebagai gaya khas “Modern Indonesia” dengan karakter sebagai berikut:

- a. Memiliki perhatian yang besar terhadap fungsi ruang, yang didapatkan dari pola aktivitas penghuni.
- b. Memiliki perhatian yang besar terhadap material bangunan yang digunakan untuk mendapatkan 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 postmodern, atau diberi embel- embel semacam: arsitektur modern etnik, arsitektur modern Bali, dan sebagainya)
- e. Penyederhanaan bentuk dan ornamentasi dan penghilangan detail yang ‘tidak diperlukan’ sejauh keinginan desainer (atau pemilik bangunan