



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN  
ARSITEKTUR**

**APARTEMEN BAGI ORANG ASING  
DI KOTA YOGYAKARTA**

Diajukan untuk memenuhi sebagian  
persyaratan guna memperoleh gelar  
Sarjana Teknik

diajukan oleh :  
**RR Tri Agustin S**  
**L2B 099 267**

Periode 85  
Nopember 2003 – April 2004

**Kepada**

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
2003**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Berkembangnya suatu kota akibat pembangunan tidak bias dilepaskan dari bertambahnya tenaga kerja yang akan membutuhkan fasilitas penunjang sebagai pendukungnya. Hal ini terjadi pula di kota Yogyakarta sebagai kota besar, Yogyakarta sendiri tidak bias lepas dari permasalahan ini karena Yogyakarta juga merupakan kota yang memiliki banyak predikat mulai dari kota pelajar, kota budaya hingga kota pariwisata. Bahkan Yogyakarta merupakan obyek pariwisata di Indonesia kedua setelah pulau Bali. Dengan predikat yang disandangnya itu tentunya membawa dampak yang sangat berarti bagi perkembangan kota Yogyakarta selanjutnya. Dan mungkin tidak hanya sebatas pada obyek pariwisata saja, yang saat ini sedang digalakkan oleh pemerintah, namun juga kerja sama dengan Negara-negara lain agar dapat menarik banyak pendatang baru yang berasal dari luar Negara yang berkunjung atau bahkan menetap di Yogyakarta.

Banyak tenaga kerja, pendatang baru/ekspatriat yang ada di Yogyakarta yang berasal dari perusahaan asing yang membuka cabang di Yogyakarta, kantor-kantor Pemerintah seperti BUMN, Universitas-universitas ataupun perusahaan swasta Nasional yang memakai tenaga kerja asing. Mereka datang, bekerja dan bahkan tinggal menetap untuk sementara waktu di Yogyakarta.

Para orang asing'ekspatriat ini membutuhkan sarana dan prasarana yang memadai untuk memenuhi kebutuhannya. Salah satu alternative pemecahannya ialah memberikan fasilitas akomodasi berupa wadah hunian yang spesifik sesuai dengan kebutuhannya berupa sebuah

bangunan apartemen. Apartemen sendiri merupakan suatu ruang hunian modern yang tersusun secara vertical dengan dilengkapi oleh berbagai fasilitas-fasilitas yang ada didalamnya. Mulai dari keamanan 24 jam, *laundry service*, kolam renang, taman bermain anak-anak, *fitness center*, sauna, restoran hingga mini market. Dan sudah barang tentu fasilitas-fasilitas tersebut sengaja diperuntukan bagi penghuni yang menempati apartemen tersebut.

Tingginya minat orang asing untuk tinggal di apartemen terlihat pada satu-satunya apartemen yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Apartemen Sejahtera di Kabupaten Sleman yang disewakan untuk umum (WNI dan WNA) tetapi dalam kenyataannya justru penghuni apartemen di dominasi oleh orang asing/ekspatriat.

Dari sini kemudian timbul gagasan untuk mendirikan apartemen sewa khususnya bagi orang asing di kota Yogyakarta. Perencanaan dan Perancangan apartemen bagi orang asing di kota Yogyakarta tidak terlepas dari nilai-nilai tradisi yang ada. Apartemen ini direncanakan nantinya harus dapat menampilkan perpaduan unsure-unsur modern. Untuk itu penekanan desain dalam perencanaan dan perancangan apartemen bagi orang asing di kota Yogyakarta adalah dengan gaya arsitektur post modern. Karena dengan menggunakan gaya arsitektur post-modern ini diharapkan mampu memperkuat karakter bangunan apartemen sebagai hunian yang komersil di kota Yogyakarta.

## **1.2. Tujuan dan Sasaran**

Tujuan pembahasan dimaksudkan untuk menggali dan mengungkapkan serta merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan suatu apartemen sebagai suatu wadah hunian

yang bersifat sewa, terutama bagi orang asing yang tinggal dan bekerja di Indonesia khususnya Yogyakarta dalam jangka waktu yang cukup lama, untuk kemudian memberikan alternatif pemecahannya secara arsitektur dalam wujud fisik bangunan.

Adapun sasaran dari pembahasan adalah untuk mendapatkan dan merumuskan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai landasan konseptual bagi perancangan fisik bangunan apartemen bagi orang asing.

### **1.3. Lingkup Pembahasan**

Lingkup pembahasan permasalahan bertitik tolak pada permasalahan yang berhubungan dengan disiplin ilmu arsitektur. Sedangkan masalah yang berada di luar lingkup arsitektur akan dibahas secara global dan garis besarnya saja dengan asumsi-asumsi atau anggapan-anggapan yang cukup rasional dan logis.

### **1.4. Metode Pembahasan**

Untuk menunjang proses perencanaan dan perancangan bangunan apartemen bagi orang asing di kota Yogyakarta ini perlu dilakukan studi banding dengan onyek studi yang relevan, yang membahas mengenai potensi dan permasalahan yang sama dengan obyek studi. Studi banding merupakan upaya untuk mengetahui potensi dan permasalahan yang ada sehingga dapat dibahas lebih jelas dan sistematis, untuk digunakan sebagai dasar perbandingan di dalam proses perencanaan dan perancangan apartemen bagi orang asing di kota Yogyakarta. Melihat kondisi yang demikian, maka metode pembahasan yang digunakan dalam penyusunan LP3A ini adalah deskriptif analisis yang menggambarkan keadaan atau

fenomena yang sedang berkembang di lapangan dengan mengumpulkan data melalui pengamatan langsung, wawancara dan data statistic baik dari literature maupun dari instansi yang terkait.

## 1. Pengumpulan Data

Data yang diperlukan adalah :

- a. Data primer, yaitu data utama yang berupa informasi mengenai aspek pembahasan. Data diperoleh dengan melakukan survey lapangan dan wawancara.
  - 1) Survey lapangan, dilakukan dengan pengamatan langsung dan membuat dokumentasi pengamatan dengan pemotretan kondisi dan potensi tapak.
  - 2) Wawancara dengan mengajukan pertanyaan mengenai jumlah orang asing, jumlah penghuni, jumlah unit hunian, macam kegiatan dan fasilitas yang tersedia serta mengenai kondisi daerah setempat kepada pihak-pihak yang terkait, yaitu dinas Tenaga Krja kota Yogyakarta dan pengelola Apartemen Sejahtera Yogyakarta.
- b. Data sekunder, yaitu data yang didapat dari sumber/informan kedua meliputi berbagai informasi yang bersifat melengkapi data primer, seperti data monografi dan kebijakan Pemerintah. Data tersebut diperoleh dengan metode dokumentasi, yaitu penelusuran dan penyalinan arsip.

## 2. Analisis dan Penampilan Data

Analisis dilakukan sejak berada dilapangan dengan melakukan organisasi data dilanjutkan dengan menghubungkan antara data yang satu dengan yang lain untuk kemudian diidentifikasi.

Dalam rangka mengolah data yang telah dikumpulkan, digunakan teknik analisis logic untuk data yang bersifat kualitatif dalam bentuk uraian sistematis. Untuk mengolah data kuantitatif digunakan teknik analisis statistic, dalam bentuk penyajian tabel atau grafik.

Proses dalam melakukan analisis ini adalah :

- a. Melakukan reduksi data, merupakan proses seleksi, pemfokusan dan penyederhanaan, sehingga didapatkan data yang benar-benar diperlukan dalam proses perencanaan dan perancangan.
- b. Data display, menampilkan data yang penting berupa tabel atau grafik untuk memudahkan analisis.
- c. Pendekatan-pendekatan, dilakukan terhadap lima aspek yaitu :

- 1) Aspek fungsional

Pendekatan yang dilakukan untuk menentukan pelaku kegiatan, kelompok kegiatan, fasilitas, hubungan kelompok ruang dan kapasitas ruang.

- 2) Aspek Kontekstual

Melihat keterkaitan antara kebijaksanaan tata ruang, pemilihan lokasi dan penentuan tapak dimana bangunan tersebut direncanakan.

- 3) Aspek Kinerja

Pendekatan terhadap bagaimana suatu bangunan dapat menjalankan aktifitas di dalamnya dengan baik meliputi utilitas bangunan.

- 4) Aspek Teknik

Pendekatan untuk menjelaskan permasalahan yang berkaitan dengan teknik bangunan seperti struktur.

#### 5) Aspek Arsitektural

Pendekatan terhadap aspek arsitektural yang akan menentukan gubahan massa dan tampak bangunan.

### 3. Kesimpulan

Berupa kesimpulan dari analisa yang dipakai sebagai dasar untuk membuat *design guideline* yang akan melandasi perancangan.

Melihat kondisi, potensi dan latar belakang pada bangunan apartemen bagi orang asing di kota Yogyakarta, dikaitkan dengan kebijakan pemerintah kota Yogyakarta, ditemukan permasalahan yang ada kemudian dianalisa dan dicari pemecahannya melalui pendekatan program perencanaan dan perancangan bangunan apartemen bagi orang asing di kota Yogyakarta. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram alur piker (Gambar I-1)

### 1.5. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Petencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah sebagai berikut :

- **BAB I        PENDAHULUAN**  
Bab ini berisi tentang latar belakang pemilihan judul, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.
- **BAB II        TINJAUAN UMUM APARTEMEN**  
Bab ini berisi uraian mengenai pengertian-pengertian apartemen, macam-macam apartemen, motivasi tinggal di apartemen dan system pengelolaan apartemen.

Kemudian pembahasan tentang pengertian orang asing, factor social budaya masyarakat asing dan tinjauan apartemen bagi orang asing baik pengertian apartemen bagi orang asing, sarana hunian bagi orang asing, peraturan dan perundang-undangan tentang apartemen bagi orang asing, sasaran kelompok, penghuni apartemen bagi orang asing.

- **BAB III      TINJAUAN APARTEMEN BAGI ORANG ASING DI KOTA YOGYAKARTA**

Bab ini berisi uraian mengenai tinjauan Daerah Istimewa Yogyakarta menurut letak geografis dan klimatologis, tinjauan kota Yogyakarta tentang potensi dasar, pertimbangan perencanaan apartemen bagi orang asing di kota Yogyakarta, dan studi banding.

- **BAB IV      BATASAB DAN ANGGAPAN**

Bab ini akan diuraikan mengenai batasan serta anggapan yang dihasilkan dari analisis dan akan digunakan sebagai acuan dalam pendekatan program perencanaan dan perancangan.

- **BAB V      PENDEKATAN                  PROGRAM                  DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Bab ini membahas kearah dasar pendekatan, pendekatan fungsional, pendekatan kinerja, pendekatan teknis, pendekatan arsitektur serta pendekatan lokasi dan tapak.

- **BAB VI      LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**



Bab ini berisi konsep dasar perancangan dan program perancangan.