BAB V

KAJIAN TEORI

Arsitektur merupakan hasil karya manusia untuk mewadahi segala aktivitas mereka dalam kehidupan sehari-hari. Arsitektur harus dapat memberikan cara atau jalan agar manusia mampu merasakan tempat tinggalnya atau *home*. (Betsky & Adigard,2000). Melalui bab Kajian Teori ini, dibahas mengenai dua hal yaitu penekanan desain dan permasalahan dominan pada bangunan. Dalam proyek **"Apartemen *Duplex* untuk Kalangan Menengah Ke Atas di Kota Semarang"**, antara penekanan desain dan permasalahan dominan yang dipilih memiliki kaitan yang erat dan saling mempengaruhi.

Diagram 5.1 : Hubungan kajian teori penekanan desain dengan permasalahan dominan

Kalangan menengah ke atas yang memiliki gaya hidup serba eksklusif dan berkelas, membutuhkan hunian yang elit dan prestisius agar dapat menunjukkan kelas sosial dan status mereka dalam masyarakat. Selain itu pada umumnya kalangan menengah ke atas juga memiliki sifat individualistis sehingga membutuhkan privacy

yang tinggi. Oleh karena itu, dipilihlah penekanan desain *International Style Architecture* karena dianggap dapat mewakili gaya hidup yang modern dan mewah.

5.1. Kajian Teori Penekanan Desain

Penekanan Desain : *International Style Architecture*

5.1.1. Interpretasi dan Elaborasi Teori Penekanan Desain

Bangunan yang mengikuti tren perkembangan jaman cenderung lebih digemari (seperti halnya di Indonesia). Manusia modern cenderung memilih bentuk dan gaya bangunan yang mengikuti perkembangan jaman dan teknologi sehingga dapat meningkatkan *prestige* penghuninya. Oleh karena itu, dalam pemilihan desain **"Apartemen *Duplex* untuk Kalangan Menengah Ke Atas di Kota Semarang"** menggunakan konsep *International Style Architecture*, yang merupakan gaya arsitektur yang telah mendunia dan mudah ditemui.

5.1.1.1. Pengertian *International Style Architecture*

Terminologi *International Style* :

a. Merupakan gaya berkembang di Eropa dan Amerika pada tahun 1920 an, gaya ini ditandai dengan bentuk geometris yang teratur, tanpa ornamen, dengan interior yang terbuka, penggunaan kaca, baja, dan beton bertulang (*American Heritage Dictionary*).

b. Gaya yang berkembang pada tahun 1920 an yang menekankan fungsi, memiliki ciri khas seperti atap datar, dinding polos, kantilever (www.thefreedictionary.com).

c. Merupakan gaya yang digunakan tidak terbatas oleh tempat dan budaya. (Khan, 2001 : 13).

International Style merupakan asimilasi dari banyak gaya arsitektur yang berkembang setelah Perang Dunia II. Gaya ini muncul karena reaksi terhadap gaya arsitektur di akhir abad ke-19 dan awal abad ke-20, dan menyebar melalui Jerman, Belanda, Perancis, dan seluruh dunia. *International Style* merupakan aliran dari arsitektur modern dengan ideologi "*Form Follow Function*". *International Style* yang merupakan perkembangan dari arsitektur modern berprinsipkan pada fungsionalisme (*functionalism*), kejelasan (*clarity*), dan kesederhanaan (*simplicity*).

Ada beberapa alasan munculnya *International Style*, yaitu :

- ✓ Kejenuhan terhadap penggunaan ornamen yang berlebihan, sehingga masyarakat cenderung memilih desain yang lebih sederhana.
- ✓ Perkembangan industri yang pesat, sehingga muncul kecenderungan untuk membangun gedung-gedung yang lebih baik dan efisien.
- ✓ Munculnya teknologi baru seperti penggunaan beton bertulang dan bajaj untuk struktur yang lebih kuat.

Dalam dunia arsitektur, kata gaya *International* pertama kali digunakan oleh Walter Gropius dalam bukunya yang berjudul *Internationale Architektur* pada tahun 1925. Sedangkan pada tahun 1932, istilah *International Style* juga diperkenalkan oleh sejarahwan dan kritikus Henry-Russel Hitchcock dan Philip Johnson (Khan, 2001 : 8), melalui katalog pameran yang

diadakan di *Museum of Modern Art* di New York yang dihadiri oleh arsitek-arsitek di berbagai negara (Trachtenberg,1986 : 534). Walter Groupius, Mies Van Der Rohe, dan Le Corbusier merupakan tokoh-tokoh arsitek modern yang berperan dalam penyebaran gaya *International Style* (Sachari, 2007 : 96). *International Style* adalah gaya arsitektur yang umum digunakan pada bangunan perkantoran dan komersial, namun juga sering diaplikasikan pada hunian orang kaya.

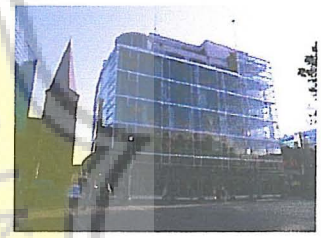
Pada pertengahan tahun 1930 an, *International Style* diakui secara luas dan berkembang hingga separuh bagian dunia. *International Style* berkembang pesat hingga tahun 1960 an. Setelah tahun 1960 an, *International Style* dianggap terlalu polos, tidak manusiawi, dan kaku serta tidak mengikuti arsitektur lokal. Namun *International Style* tidak pernah benar-benar berakhir dan menghilang, melainkan tersamar dan telah berevolusi di berbagai negara di dunia. Hingga saat ini, perkembangan gaya bangunan-bangunan yang ada di dunia (hingga era *postmodern Style*) berakar dari *International Style*.

5.1.1.2. Parameter *International Style Architecture*

Menurut Hitchcock dan Johnson, ada beberapa prinsip penting dalam *International Style* (Khan, 2001 : 67) :

1. *Architecture as Volume* (arsitektur sebagai volum / isi, bukan massa).

- ✓ Diwujudkan melalui struktur rangka dengan penggunaan kolom-kolom dari logam (baja) maupun beton bertulang untuk menciptakan ruangan yang fleksibel.
- ✓ Pada dinding-dinding bangunan, jendela logam menjadi elemen yang penting. Salah satu ciri yang menonjol dalam *International Style* adalah penggunaan dinding kaca yang lebar untuk memasukkan banyak cahaya alami ke dalam bangunan.



Gambar 5.1 :
The Glass Palace di Heerlen, Netherlands
Sumber :
www. Wikipedia.com

- ✓ Pada umumnya memiliki bentuk atap yang datar, namun atap planar juga masih dapat diterima.
- ✓ Menghindari penggunaan material kasar seperti plesteran dan batu dan lebih menggunakan material seperti plat logam atau kaca yang dapat menciptakan kesan tak terputus dan "mulus".

2. Penggunaan modul untuk keteraturan
   - ✓ Peletakan kolom-kolom struktur yang teratur dan termodul pada bangunan bertingkat banyak.
   - ✓ Merupakan sistem struktur termodul untuk menciptakan ruang yang fungsional.
3. *Avoidance of Applied Decoration* (menghindari elemen dekorasi).

- ✓ Menghindari penggunaan elemen dekorasi, namun dekorasi tetap diakui sebagai elemen penambah estetika bangunan, dan hanya perlu diminimalkan penggunaannya agar tidak mendominasi bangunan.

International Style merupakan penggabungan antara fungsi dan teknologi, untuk menunjukkan bahwa penggunaan teknologi canggih dapat meningkatkan fungsionalisme bangunan. Arsitek yang berprinsip pada *International Style* cenderung mendesain sendiri komponen bangunan mereka ketika menemukan elemen-elemen yang tidak sesuai dengan *Style* yang mereka. Meskipun begitu, rancangan mereka seolah-olah merupakan rancangan yang telah terstandarisasi untuk diproduksi di pabrik (Khan, 2001 : 80).

Beberapa ciri-ciri dari bangunan yang bergaya *International Style* antara lain :

- Bangunan menekankan fungsi ruang daripada estetika.
- Menurut Le Corbusier dalam bukunya *Ver une Architecture* (1923 atau *Towards a New Architecture*) – ruangan bersifat cair, *open plan* – yang dapat diterapkan dengan mengurangi penggunaan dinding solid dan partisi, digantikan dengan penggunaan kaca yang transparan. Teori Le Corbusier tersebut masih digunakan hingga saat ini. "*Space and light and order. Those are things that men need just as much as they need bread or a place to sleep.*" (Akmal, 2009 : 6)

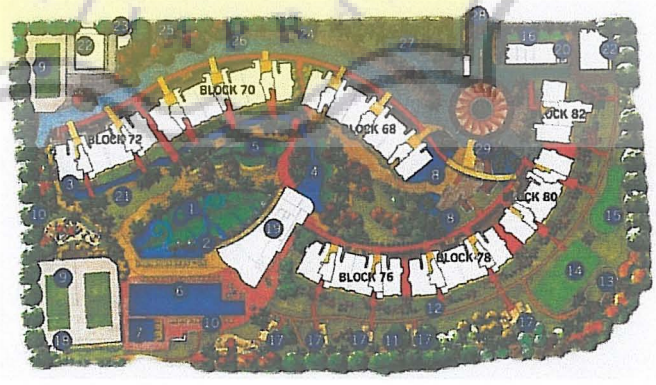
- Menggunakan konstruksi yang berteknologi seperti rangka baja dan beton bertulang. Namun juga tidak membatasi penggunaan teknologi konstruksi yang telah ada, misalnya dinding sejajar.
- Menonjolkan material yang digunakan sebagai elemen dekoratif dan pembentuk keindahan bangunan.
- Penggunaan material-material modern seperti kaca, logam, baja, dan material fabrikasi lainnya.
- Interior yang lega dan efisien, dan terkadang layoutnya asimetris.
- Bentukan massa biasanya sederhana, seperti segi empat, yang geometris namun terkadang adapula yang asimetris dan berbentuk silinder. Pada bangunan komersial, tidak hanya bentuk simetris tetapi juga pengulangan ritme bangunan.
- Adanya kantilever atau yang berupa balkon.
- Tidak terpengaruhi kondisi iklim dan geografi lingkungan sekitar, oleh karena itu dinamakan *International Style*.
- Warna-warna yang sering digunakan adalah warna dasar, misalnya hitam dan putih.
- Penggunaan jendela yang menerus dan teratur (*grid*) dengan permukaan yang reflektif (misalnya kaca).

5.1.2. Studi Preseden

Studi preseden yang dipilih adalah yang juga berlantai banyak yaitu bangunan *Costa Del Sol Waterfronting Singapore Condo.* Yang dipresedeni dari bangunan ini adalah bentuk fasad bangunan, material, dan yang berhubungan dengan karakteristik *International Style.*

Gambar 5.2 : *Costa Del Sol Condominium.*
Sumber : http://www.h88.com.sg/images/content/2009-07-12

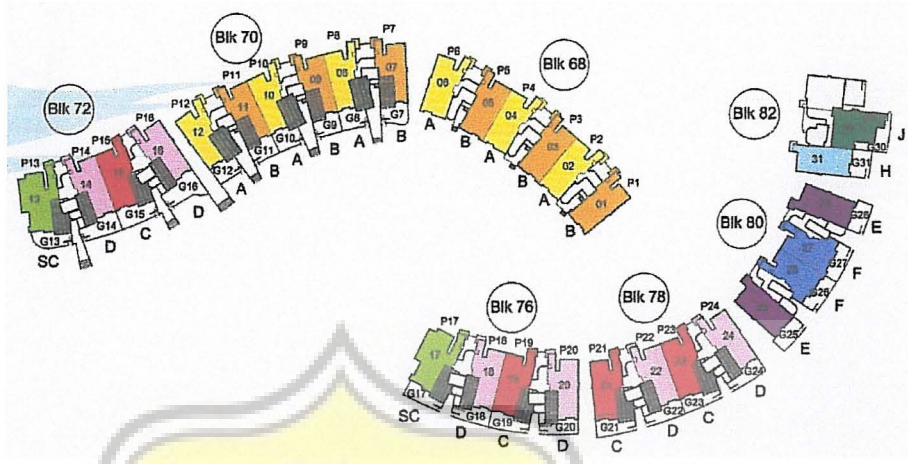
Bangunan ini terdiri dari 7 tower dengan yang masing-masing tower memiliki ketinggian 30 lantai. Ketujuh tower tersebut disusun membentuk deretan yang dinamis.



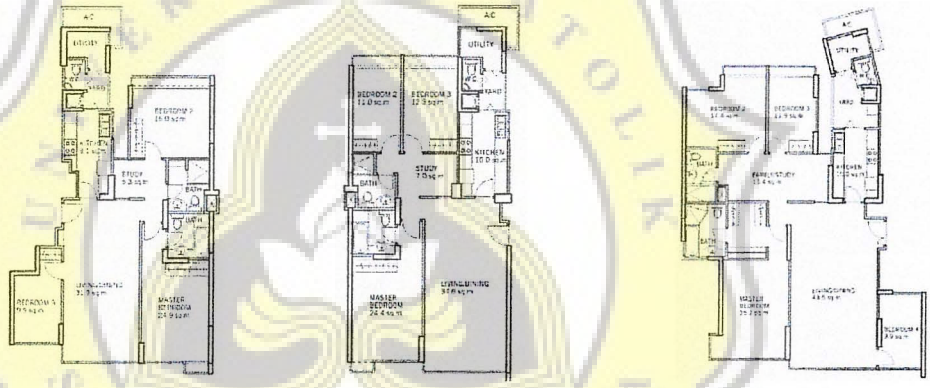
Gambar 5.3 : Situasi *Costa Del Sol Condominium.*
Sumber : dokumen pribadi (brosur)

Melalui *siteplan* dan denah, dapat dilihat bahwa bangunan ini memiliki ruang-ruang unit hunian berbentuk asimetris yang sama, hanya

orientasinya saja yang berbeda. Selain itu terdapat juga pengulangan bentuk bangunan sehingga ritme bangunan sangat terasa.



Gambar 5.4: Siteplan *Costa Del Sol Condominium.*
Sumber : dokumen pribadi (brosur)

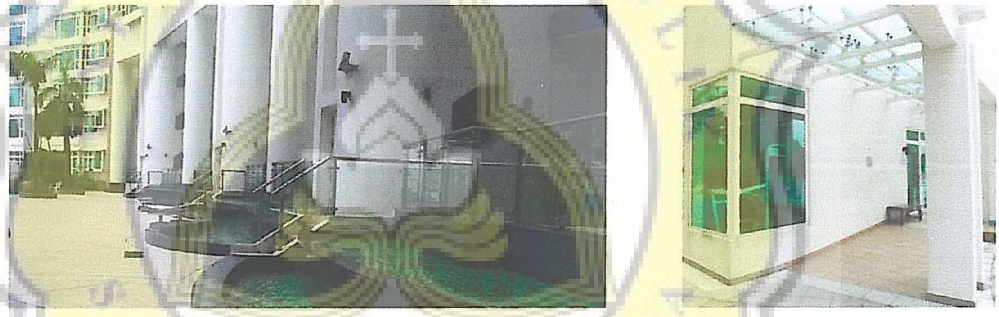


Gambar 5.5 : Denah-denah unit hunian *Costa Del Sol Condominium.*
Sumber : dokumen pribadi (brosur)

Pada denah di atas, juga dapat terlihat bahwa bangunan ini memiliki balkon dan kantilever yang dimanfaakan sebagai area untuk meletakkan unit outdoor AC. Walaupun pada denah berbentuk asimetris, namun bangunan ini tetap mengutamakan fungsinya yaitu sebagai bangunan hunian.

Gambar 5.6 : Pengulangan pada fasad sangat terasa dan membentuk ritme.
Sumber : http://www.h88.com.sg/images/content/2009-07-12

Penggunaan material-material modern juga digunakan dalam bangunan ini seperti metal (pada railing, kusen), kaca (sebagai railing, bukaan-bukaan dinding, dan atap kanopi), serta beton untuk konstruksinya. Bangunan ini tidak menggunakan banyak detail, namun hanya dengan memanfaatkan material yang digunakan dapat membuat bangunan ini menjadi menarik dan indah.



Gambar 5.7 : Penggunaan material-material modern
Sumber : http://www.h88.com.sg/images/content/2009-07-12

Penataan interior ruangnya yang lega dan efisien, serta menggunakan bukaan berupa kaca yang lebar sehingga dapat memasukkan banyak cahaya matahari dan *view* dari luar bangunan.

Gambar 5.8 : Interior yang lega dan efisien dengan bukaan lebar
Sumber : http://www.h88.com.sg/images/content/2009-07-12

Jadi kesimpulannya, Costa Del Sol Condominium ini memiliki ciri-ciri dari *International Style Architecture*, yaitu :

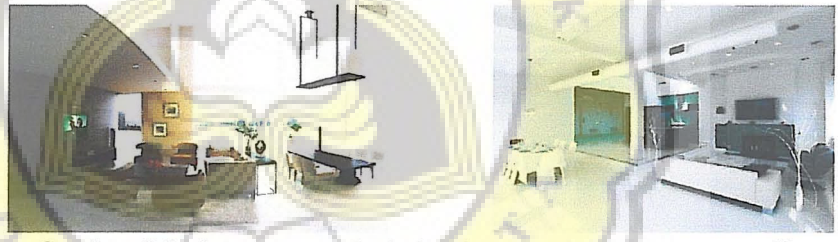
- ✓ Penggunaan teknologi beton bertulang sebagai material struktur bangunan.
- ✓ Menggunakan material-material modern seperti kaca dan logam.
- ✓ Interior ruangan pada unit hunian yang lega dan fleksibel.
- ✓ Bentukan massa sederhana, namun terjadi pengulangan-pengulangan pada fasad, sehingga terbentuk fasad yang harmonis.
- ✓ Adanya bukaan berupa jendela yang teratur sehingga terbentuk ritme dan harmoni.
- ✓ Penataan ruang berdasarkan fungsi bangunan yaitu sebagai tempat tinggal.
- ✓ Penggunaan kantilever dan balkon pada unit-unit hunian.
- ✓ Penggunaan warna-warna dasar yang mendominasi bangunan yaitu warna putih.
- ✓ Penggunaan ornamen yang tidak berlebihan.
- ✓ Bentuk atap datar

Bentuk bangunan, pemilihan material dan penataan layout Costa Del Sol Condominium ini sangat cocok digunakan sebagai studi preseden **"Apartemen *Duplex* untuk Kalangan Menengah Ke Atas di Kota Semarang"**. Selain sama-sama berfungsi sebagai bangunan hunian, bangunan ini juga bercitra eksklusif dan bergengsi sehingga nantinya juga dapat mendukung permasalahan dominan yang akan dibahas pada sub bab berikutnya.

5.1.3. Penerapan Teori Penekanan Desain

Berdasarkan karakteristik *International Style Architecture* yang telah dipaparkan pada sub bab diatas, kemudian dibandingkan dengan studi preseden yang dilakukan, maka terdapat beberapa hal yang dapat diterapkan dalam perancangan **"Apartemen *Duplex* untuk Kalangan Menengah Ke Atas di Kota Semarang"**, yaitu :

- Penataan ruang yang menekankan fungsi yaitu sebagai hunian, namun tetap memperhatikan estetika bangunan.
- Menciptakan ruangan dalam unit hunian dengan interior yang terkesan lega. Ruangan yang lega merupakan salah satu dari *International Style Architecture.* Ruangan yang lega juga dapat tercipta dari penggunaan warna putih untuk interior bangunan.



Gambar 5.9 : Interior yang terbuka dan penggunaan warna putih
Sumber : dari berbagai sumber

- Pemanfaatan pencahayaan alami berupa terang langit secara maksimal dengan menggunakan bukaan-bukaan berupa jendela kaca yang besar. Namun hal tersebut juga perlu mempertimbangkan perletakan dan orientasi bangunan terhadap arah datangnya matahari sehingga radiasi panas matahari tidak ikut masuk ke dalam bangunan. Penggunaan bukaan lebar juga dimaksudkan untuk mengoptimalkan view yang masuk ke dalam ruang.

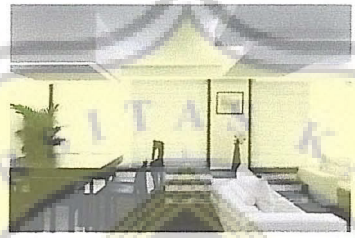
Gambar 5.10 : Bukaan lebar untuk memasukkan view dan pencahayaan
Sumber : http://www.arcitec.com.au/photos/s4xr3qilh.jpg

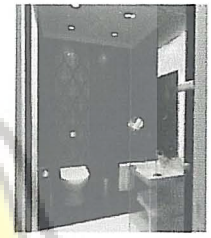
- Struktur bangunan nantinya akan menggunakan teknologi konstruksi beton bertulang. Struktur beton bertulang ini lebih fleksibel, mengingat pada bangunan ini terdapat banyak lantai yang tipikal.

- Penggunaan material-material modern seperti kaca (sebagai bukaan, *curtain wall*, *railing*, dan partisi ruang), metal (sebagai rangka railing, kusen, dan material interior eksterior lainnya) serta pemanfaatan teknologi seperti *spider fitting*, dan lain sebagainya. Penggunaan material ini nantinya diharapkan dapat menjadi elemen pembentuk estetika pada fasad bangunan.

- Bentuk bangunan yang menarik dengan beberapa pengulangan pada bagian fasad sehingga terbentuk ritme dan dapat mencitrakan bangunan hunian komersial.

- Penggunaan balkon atau kantilever pada ruang-ruang tertentu pada unit hunian.
- Menghindari penggunaan ornamen yang berlebihan, dan seperlunya saja sehinga ornamen tidak mendominasi tampilan bangunan.
- Penggunaan warna-warna dasar (misalnya warna putih atau hitam) yang dapat mencerminkan kemodernan.





- Menggunakan atap datar, hal ini dikarena bangunan ini memiliki ketinggian maksimal 12 lantai, sehingga penggunaan atap miring akan membuat perawatannya lebih susah dan rentan terhadap angin.

5.2. Kajian Teori Permasalahan Dominan

Permasalahan Dominan : Privasi dan Eksklusivitas Bangunan

5.2.1. Interpretasi dan Elaborasi Teori Permasalahan Dominan

Pada umumnya, permasalahan utama yang sering muncul pada bangunan apartemen adalah bagaimana cara penerapan dan penataan ruang seefisien dan seekonomis mungkin. Namun bagi kalangan menengah ke atas, masalah ekonomis tentunya tidak terlalu menjadi permasalahan. Sesuai dengan karakter kalangan menengah ke atas sebagai penghuni apartemen duplex ini, maka perancangan bangunan dititik beratkan pada penciptaan privasi dan eksklusivitas

pada bangunan, untuk meningkatkan kenyamanan pengguna bangunan tersebut. Sifat yang dominan pada masyarakat kalangan menengah ke atas yang individualis sangat mempengaruhi perancangan bangunan.

a. Privasi

Terminologi privasi :

- ✓ Keinginan atau kecenderungan seseorang untuk tidak diganggu kesendiriannya., serta dorongan untuk melindungi ego seseorang dari gangguan yang tidak dikehendaki (http://winnerfirmansyah.wordpress.com).
- ✓ hak individu untuk mengendalikan penggunaan informasi tentang identitas pribadi baik oleh dirinya sendiri atau oleh pihak lainnya (UU Teknologi Informasi ayat 19).

Terdapat beberap jenis privasi yaitu :

a) Fisik
   - o Keinginan untuk menyendiri (*solitude*)
   - o Keinginan untuk menjauhkan dari pandangan atau gangguan suara tetangga/lalu lintas (*seclusion*).
   - o Keinginan untuk berhubungan dengan orang-orang tertentu namun tetap jauh dengan orang lain (*intimacy*).

b) Non fisik (tingkah laku)
   - o Keinginan untuk merahasiakan jati diri (*anonymity*)
   - o Keinginan untuk tidak mengungkapkan diri terlalu banyak pada orang lain (*reserve*).

- Keinginan untuk tidak terlibat dengan tetangga (*non-neighboring*).

Privacy dalam arsitektur adalah kebutuhan manusia untuk menikmati aktivitasnya tanpa ada gangguan baik langsung maupun tidak langsung. Manusia cenderung menjaga privasinya dari orang luar dengan cara memberikan batasan-baasan untuk mencitakan teritorinya sendiri.

Setiap orang memerlukan privasi sesuai dengan keinginannya. Apartemen sebagai hunian bertingkat banyak memiliki ruang-ruang dengan privasi lebih rendah, misalnya ruang lobi lift dan ruang publk lainnya. Panjang lorong / koridor (sebagai ruang semipublik) dapat mengurangi privasi penghuninya (Baum, Aiello, Calesnick, 1979) karena mereka harus berpapasan dengan orang yang tidak dikenalnya di gedung tempat ia tinggal (Laurens, 2004:167).

Menurut Christopher Alexander, pembuatan ruangan dengan privasi berjenjang (*privacy gradient*) dapat dilakukan dengan menempatkan ruang-ruang publik di dekat pintu masuk dan ruang-ruang privat pada area yang jauh dari pintu masuk.

Masalah privasi bagi penghuni pada bangunan ini sangatlah penting karena bangunan ini memiliki banyak unit hunian didalamnya, serta juga terdapat fasilitas yang ditujukan bagi non penghuni (*restaurant*, kolam renang dan pusat kebugaran). Privasi yang dibutuhkan bagi penghuni dapat bersifat fisik atau visual dan non fisik (misalnya ketenangan), yang mana keduanya sama saling

berkaitan dan dapat mempengaruhi kenyamanan bagi penghuni bangunan ini.

b. Eksklusivitas

Terminologi eksklusivitas :

- ✓ *Not with other things or not including other things.* (http://en.wikipedia.org/wiki/Exclusive)
- ✓ *Not allowing something else, not divided or shared with others.* (http://www.thefreedictionary.com/exclusive)

Dalam hal ini, eksklusifitas dapat ditinjau dari beberapa sudut pandang yaitu :

1) Gaya hidup dan perilaku

Gaya hidup adalah pola mengenai proses kehidupan seseorang, mengenai bagaimana mereka membelanjakan uangnya dan mengatur waktu mereka. Gaya hidup sangat dipengaruhi oleh tingkat penghasilan seseorang. Semakin tinggi penghasilannya, maka mereka akan cenderung melakukan kegiatan-kegiatan yang bersifat eksklusif (http://www.hamline.edu). Kalangan menengah ke atas yang pada umumnya memiliki tingkat pendidikan dan penghasilan yang tinggi memiliki gaya hidup yang cenderung konsumtif memiliki keyakinan bahwa sesuatu yang eksklusif dapat meningkatkan gengsi dan harga dirinya. Dalam dunia arsitektur, gaya hidup sangat mempengaruhi dalam pembentukan suatu ruangan. Awalnya terdapat ruangan-

ruangan digunakan bersama, hingga beberapa individu merasa memiliki kekuasaan 'lebih', sehingga terbentuklah ruangan yang bersifat eksklusif. (Sibley, 1995:33). Gaya hidup yang eksklusif juga biasanya berhubungan dengan tingkat *privacy* yang tinggi.

2) Material dan warna

Pemilihan material bangunan baik sebagai elemen eksterior maupun interior dapat mempengaruhi tingkat eksklusifitas dalam bangunan.

a. Bahan bangunan eksklusif

Bahan bangunan yang eksklusif tidak berarti harus yang berharga mahal. Dengan pemilihan dan aplikasi yang tepat, material sederhana pun dapat terlihat eksklusif. Material-material yang mengilat (misalnya cermin, kaca, *stainless steel*, marmer, dan lain sebagainya) dapat menambah kesan mewah pada ruangan.

- Kayu

Kayu memiliki warna dan tekstur yang menarik, menciptakan kesan elegan, mewah, dan natural. Karena harga kayu yang semakin mahal, maka dapat menggunakan kayu olahan namun tetap memiliki tekstur yang bagus.

✓ Kayu lembaran

Biasa digunakan sebagai lantai dan diolah menjadi parket kayu.

✓ *Plywood*

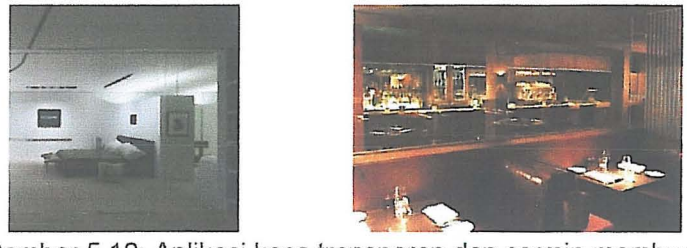
Terbuat dari lapisan kayu tipis yang dilem dengan serta yang bersilangan sehingga menjadi lebih kuat. Biasa digunakan sebagai panel, lapisan meja, lemari, pintu, dan furniture.

✓ *Laminated wood*

Dibuat dengan lapisan kayu yang seratnya searah, dan biasa digunakan sebagai furniture karena tidak mudah patah.

- Kaca

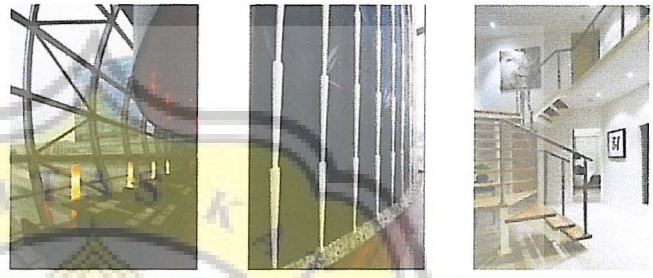
Kaca maupun cermin memiliki tampilan yang mengkilat sehingga pengaplikasiannya dapat menimbulkan kesan eksklusif. Material kaca yang transparan dapat memberikan kesan visual tanpa pembatas. Selain itu penggunaan cermin pada ruangan yang sempit juga dapat membuat ruangan terasa lebih luas dan dapat menegaskan suasana mewah dalam interior bangunan.



Gambar 5.10: Aplikasi kaca transparan dan cermin membuat ruang terasa luas.
Sumber : dari berbagai sumber

- Metal

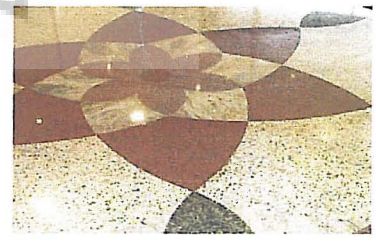
Metal yang merupakan bahan bangunan fabrikasi dapat menciptakan kesan kemodernan. Metal, alumunium, dan *stainless steel* dapat digunakan sebagai material kusen, furniture, aksen pada interior bangunan, dan lain sebagainya.



Gambar 5.11: Aplikasi metal sebagai rangka *glas curtain wall*, aksen (ornamen), dan *railing* tangga.
Sumber : dari berbagai sumber

- Granit

Berasal dari material batuan beku yang keras dan mineral kuarsa. Memiliki tampilan yang tampak berbintik-bintik. Dapat diaplikasikan sebagai material lantai maupun dinding. Dapat digunakan untuk dinding eksterior karena tahan terhadap angin dan sinar matahari.



Gambar 5.12:
Granit yang disusun mozaik
Sumber : Akmal, 2009 : 33.

- Marmer

Terbuat dari batuan mineral kalsium karbonat yang terproses secara alam dalam suhu yang tingi. Marmer selain kuat dan tahan gores, memiliki warna dan motif yang beragam. Marmer identik dengan kemewahan

karena tampilannya yang mengkilap dan harganya yang mahal. Marmer yang memiliki yang bersifat dingin mampu menurunkan suhu dalam ruangan.

Gambar 5.13: Aplikasi marmer pada lantai dan dinding
Sumber : http://life*Style*.okezone.com

b. Warna

Warna sangat berpengaruh terhadap manusia karena secara tidak langsung dapat mempengaruhi psikologis (Neufert, 1996:33). Dalam pemilihan warna, penambahan efek permainan cahaya juga dapat menambah kesan mewah dan menambah dramatis pada interior maupun eksterior. Ada beberapa warna yang dapat menimbulkan kesan eksklusif, antara lain (lihat lampiran 3) :

- ✓ Hitam, melambangkan keagungan, misterius, keanggunan, dan modern.
- ✓ Putih, melambangkan kesucian, kemurnian, bersih. Warna putih dapat mengesankan kesan ruangan yang modern dan lapang.
- ✓ Merah, melambangkan keeleganan, hangat, kaya.
- ✓ Ungu dan *fuchia*, merupakan warna yang eksklusif dan melambangkan kemewahan.
- ✓ Cokelat dan krem, merupakan warna yang elegant, hangat, akrab, dan natural.

Pemilihan furniture yang sesuai (baik bentuk maupun warna) juga dapat mempengaruhi kesan eksklusif sebuah ruangan.

3) Sarana dan prasarana

Fasilitas yang lengkap dapat mempengaruhi tingkat eksklusifitas suatu bangunan. Semakin lengkap fasilitas yang tersedia, maka bangunan akan terasa semakin eksklusif. Bangunan-bangunan eksklusif pada umumnya menyediakan fasilitas-fasilitas yang dapat memanjakan dan memenuhi kebutuhan penghuninya.

Pemilihan lokasi tapak juga dapat meningkatkan eksklusifitas bangunan. Lokasi yang elit, bergengsi, dan strategis, khususnya untuk hunian kalangan menengah ke atas dapat meningkatkan *prestige* penghuninya.

Semakin eksklusif kesan kepemilikian pada suatu area, maka semakin bersifat private, dan sebaliknya (Hardiman, 2010 : 323). Eksklusivitas sangat berhubungan pada gaya hidup kalangan menengah ke atas yang sangat menjaga gengsi mereka. Gaya hidup kalangan menengah ke atas yang berkelas dan mengutamakan prestige dapat tercermin dari hunian yang eksklusif dan elite. Hal ini dilakukan untuk menunjukkan kelas sosial dan status mereka dalam masyarakat.

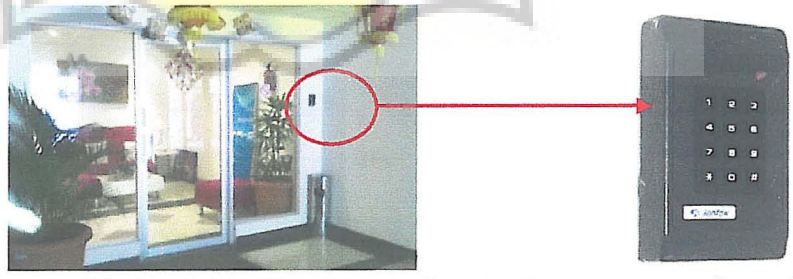
5.2.2. Studi Preseden

Studi preseden yang dilakukan diambil dari beberapa bangunan, mengingat tidak semua bangunan mengutamakan *privacy* dan eksklusifitas.

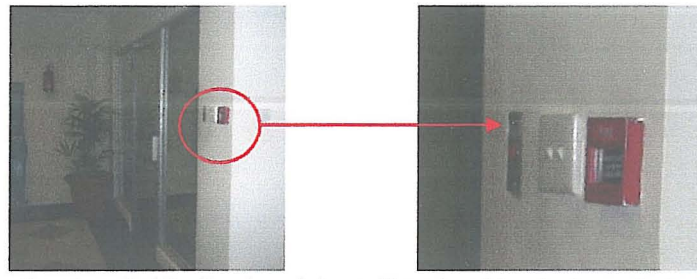
5.2.2.1. *Privacy*

Studi preseden yang digunakan adalah melalui studi kasus yang telah dilakukan *(survey)* pada bangunan *Apartemen City Resort*. Apartemen ini terdiri dari empat tower yang semuanya difungsikan sebagai unit-unit hunian. Area publik komplek bangunan ini (misalnya kolam renang, *fitness center*, lapangan tenis, sauna, dan *ballroom*) diletakkan pada bangunan tersendiri sehingga tidak mengganggu aktivitas penghuni.

Untuk menjaga keamanan dan *privacy* penghuninya, pada setiap pintu masuk dari tiap-tiap tower *Apartemen City Resort* dilengkapi dengan mesin sensor *magnetic card*. Mesin sensor ini terletak di dinding bagian luar bangunan, sehingga pengunjung yang tidak berkepentingan dan tidak memiliki *magnetic card* tidak akan dapat mengakses bagian dalam tower. Sedangkan untuk keluar dari bangunan, cukup dengan menekan tombol yang tersedia di dekat pintu.



Gambar 5.14 : Pintu masuk dilengkapi sensor *magnetic card*
Sumber : dokumen pribadi (Januari, 2011)



Gambar 5.15 : Bagian dalam dilengkapi tombol pembuka pintu.
Sumber : dokumen pribadi (Januari, 2011)

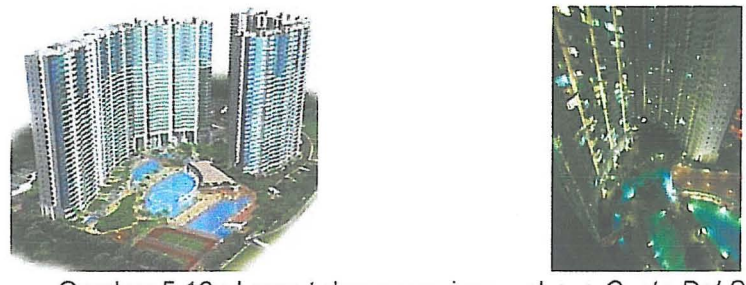
Setelah memasuki *lobby,* maka pengunjung akan memasuki ruang *lobby* kecil yang juga dilengkapi dengan area resepsionis yang dijaga oleh *security*. Dengan demikian, pengamanan yang dilakukan cukup berlapis sehingga dapat membatasi keluar masuknya non penghuni ke dalam area unit hunian.

5.2.2.2. Eksklusivitas

Bangunan yang dipilih sebagai studi preseden mengenai eksklusivitas adalah *Costa Del Sol Condominium* di Singapore yang telah diuraikan pada sub bab di atas dan *Mischek Tower* di Vienna, Austria.

- *Costa Del Sol Condominium* di Singapore

  Kesan eksklusif dapat terlihat dari penataan bentuk bangunan dan perletakannya pada tapak, serta permainan cahaya buatan pada malam hari.

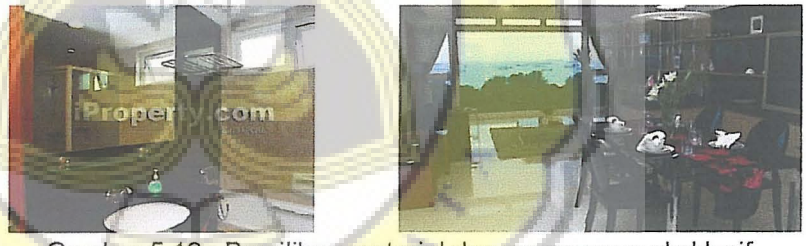


Gambar 5.16 : Layout dan permainan cahaya *Costa Del Sol*.
Sumber : http://www.h88.com.sg/images/content/2009-07-12

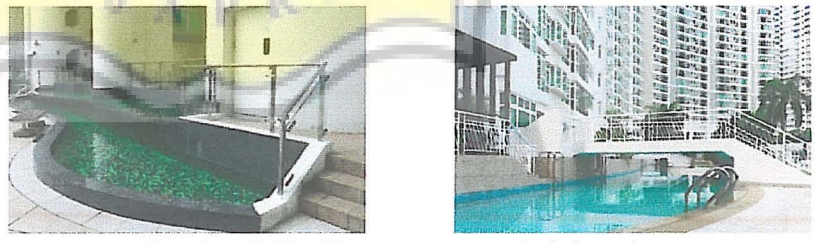
Selain itu, layout ruang luarnya yang artistik juga menjadi salah satu *view* pendukung ke dalam bangunan.

Gambar 5.17 : Layout ruang luar *Costa Del Sol*.
Sumber : http://www.h88.com.sg/images/content/2009-07-12

Penggunaan material yang mengilap seperti marmer hitam dan krem pada lantai dan dinding, serta material-material modern berteknologi (misalnya *curtain wall*) membuat interior dan eksterior bangunan terasa lebih mewah.



Gambar 5.18 : Pemilihan material dan warna yang eksklusif.
Sumber : http://www.h88.com.sg/images/content/2009-07-12



Gambar 5.19 : Penggunaan material modern.
Sumber : http://www.h88.com.sg/images/content/2009-07-12

- *Mischek Tower* di Vienna, Austria

Bangunan ini banyak menggunakan material modern dan mengilap seperti metal dan kaca. Hal ini dapat dijumpai pada kanopi main entrance yang menuju lobby. Fasad

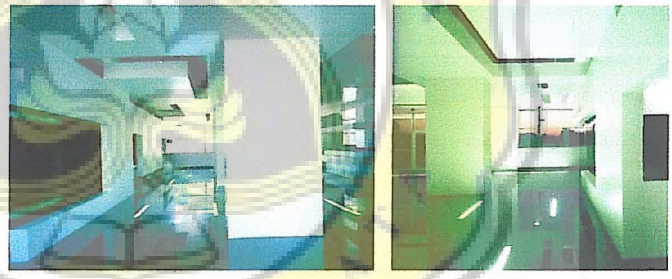
bangunan juga didominasi oleh penggunaan material alumunium dan kaca.

Gambar 5.20: *Mischek Tower*

Gambar 5.21: Kanopi *main entrance*

Sumber : Broto, 2006 : 165-166.

Pemilihan warna interior bangunan didominasi dengan warna putih dan hitam sehingga terlihat kontras dan menciptakan kesan elegan. Melalui pemanfaatan pencahayaan buatan, maka akan menambah efek dramatis dan kemewahan pada ruangan.



Gambar 5.22 : Penggunaan warna hitam dan putih serta permainan cahaya pada lobby.

Sumber : Broto, 2006 : 170-171.

5.2.3. Kemungkinan Penerapan Teori Permasalahan Dominan

Berdasarkan karakteristik dari gaya hidup kalangan menengah ke atas serta perbandingan melalui studi preseden terhadap beberapa bangunan yang berkaitan dengan *privacy* dan eksklusivitas, maka terdapat beberapa parameter dalam mendesain yaitu :

5.2.3.1. Menciptakan *Privacy*

- Penerapan *one gate system* pada tapak sehingga mempemudah pengawasan tamu yang masuk dan keluar tapak.
- Penzoningan dengan meletakan unit hunian pada area tersendiri, yang tidak mudah diakses non penghuni. Area publik (misalnya lobby dan *restaurant*) akan diletakkan pada lantai dasar, area semiprivate (misalnya *fitness center* dan kolam renang) diletakkan pada area tersendiri, sedangkan area *private* (unit hunian) diletakkan pada lantai diatasnya.
- Penggunaan *magnetic card* untuk mengakses pada ruang perantara yang menghubungkan antara lift sebagai akses menuju area hunian dan ruang publik. Dengan demikian area hunian hanya dapat diakses oleh pemilik kartu, serta pengguna bangunan non penghuni (pengunjung) tidak bisa masuk ke area hunian. Pada ruang perantara ini nantinya juga diberi area untuk *security* (*security* pada area ini berfungsi sebagai pengawas dan receptionist sebelum menuju unit hunian).
- Karena tipe core yang dipilih sebelumnya adalah yang bertipe jalur 1 koridor dengan sirkulasi linier, maka hal ini tentu saja mempengaruhi privasi. Namun hal tersebut dapat diatasi dengan membatasi panjang

koridor yang ada, sehingga tidak banyak orang yang lalu lalang dan berpapasan.

- Pengelompokan ruang dalam unit hunian secara vertikal (karena merupakan unit *duplex*) berdasar tingkat privasinya. Hal ini dapat dilakukan dengan cara meletakkan ruang-ruang yang bersifat publik dan servis (misalnya ruang keluarga, *pantry*, ruang makan) pada lantai bawah, sedangkan ruang yang *private* yaitu kamar tidur pada lantai diatasnya.
- Pengelompokan ruang-ruang dalam unit hunian secara vertikal dan horisontal berdasar tingkat kebisingan yang dihasilkan misalnya :
  - ✓ Kamar tidur yang diletakkan di atas kamar mandi dapat menimbulkan kebisingan.
  - ✓ Ruang keluarga unit hunian yang satu tidak berdampingan dengan ruang tidur unit hunian yang lainnya karena dapat mengganggu ketenangan tetangganya.
- Pembuatan bukaan dinding (jendela dan pintu) pada unit hunian yang tidak saling berhadapan, untuk menjaga privasi masing-masing penghuni.
- Penggunaan material yang dapat meredam suara bising sehingga suara bising dari luar tidak masuk ke dalam bangunan dan mengganggu kenyaman penghuni. Hal ini dapat dilakukan dengan cara :

- ✓ Jalur sirkulasi (misalnya koridor apartemen dan tangga pada masing-masing unit hunian) menggunakan material yang dapat meredam suara seperti karpet, kayu, dan bahan lunak lainnya.
- ✓ Pemilihan material yang kedap suara sebagai pembatas antar dinding unit hunian.

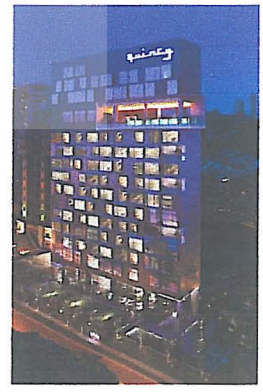
- Pembuatan balkon yang tidak menerus sepanjang dinding luar, sehingga privasi dari masing-masing unit hunian tidak saling terganggu.

Gambar 5.23: *Harpa Apartment*, desain balkon yang tidak menerus
Sumber : http://archinhome.com/wp-content/uploads/2009/08/

5.2.3.2. Menciptakan Eksklusivitas

a. Eksterior

- Perancangan bentuk, fasad, dan layout ruang luar bangunan yang artistik, menarik dan terlihat prestisius sehingga dapat meningkatkan *prestige* penghuninya. Penggunaan permainan cahaya pada fasad juga dapat menampilkan kesan eksklusif dan menarik.



- Pemilihan material untuk eksterior yang dapat menciptakan kesan eksklusivitas dan kemodernan, misalnya kaca sebagai curtain wall, metal, serta cladding wall.

Gambar 5.24 : Penggunaan *glass curtain wall* dan metal
Sumber : dari berbagai sumber

b. Interior

1. Area publik

- Menyediakan fasilitas eksklusif seperti kolam renang, *fitness center*, *restaurant*, *lounge* dan *mini bar, rental space*, serta *meeting room* untuk mendukung dan memudahkan aktivitas penghuni apartemen. Tentunya fasilitas-fasilitas tersebut harus didesain semenarik mungkin agar tercipta ruangan yang terkesan eksklusif.

Gambar 5.25 : Fasilitas publik seperti kolam renang, *lobby*, *lounge*, dan *restaurant*, dengan desain yang eksklusif.
Sumber : dari berbagai sumber

- Penggunaan material, pemilihan warna, perabot dan penataan pencahayaan yang dapat menampilkan kesan eksklusif bangunan untuk interior ruang-ruang publik dan semipublik seperti *lobby*, *lounge*, *restaurant*.

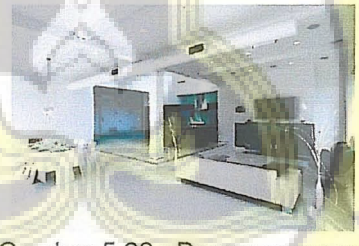
Gambar 5.26 : Pencahayaan dan pemilihan warna dapat menimbulkan kesan eksklusif dan mewah.
Sumber : dari berbagai sumber

2. Area *private* (unit hunian)
   - Penciptaan *privacy* pada area private sehingga unit hunian menjadi area 'eksklusif' yang hanya dapat diakses oleh penghuni (lihat halaman 204).
   - Dalam penataan interior unit hunian, masing-masing penghuni memiliki hak untuk memiliki interior eksklusif (dapat berarti penataan interior antara 1 unit hunian tidak selalu sama dengan unit hunian yang lainnya).
   - Pemilihan material interior yang dapat menciptakan kesan eksklusivitas dan kemodernan, misalnya kaca sebagai dinding

pembatas, granit sebagai penutup lantai, metal dan alumunium sebagai kusen, kayu yang telah difinishing, dan lain sebagainya.

Gambar 5.27 : Aplikasi lantai marmer, railing kaca, dan kayu.
Sumber : dari berbagai sumber

- Penggunaan material yang mengilat (misalnya kaca, cermin, *stainless steel*, marmer, dan lain sebagainya) dapat menambah kesan mewah pada ruangan.



Gambar 5.28 : Penggunaan material kaca dan lantai yang mengilat menciptakan kesan mewah pada ruangan.
Sumber : dari berbagai sumber

- Penataan dan permainan cahaya buatan pada penataan interior bangunan untuk menampilkan kesan dramatis dan mewah.

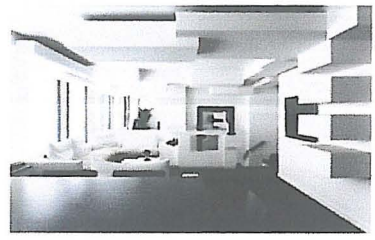
Gambar 5.29 : Permainan pencahayaan dapat menimbulkan kesan eksklusif dan mewah.
Sumber : dari berbagai sumber

- Eksklusivitas juga dapat terbentuk dari ruangan yang terkesan lega. Oleh karena itu, untuk menciptakan kesan lega, maka tiap-tiap unit hunian dirancang memiliki void. Luasan void hendaknya tidak melebihi 25% dari luasan tiap lantai, karena mempengaruhi kerigidan bangunan (struktur tahan gempa). Selain itu, penggunaan cermin juga dapat menimbulkan kesan luas pada ruangan yang sempit.

Gambar 5.30 : Penggunaan kaca cermin dan void menciptakan kesan lega.
Sumber : dari berbagai sumber

- Pemilihan warna yang dapat menciptakan kesan eksklusif pada bangunan baik interior maupun eksterior, beserta perabot-perabot didalamnya.
  - Hitam

    Pada bangunan, warna ini dapat digunakan sebagai warna lantai, aksen pada dinding, dan warna perabot (misalnya untuk sofa yang dapat memberi kesan mewah dan elegan), serta dapat diaplikasikan pada area publik dan unit hunian.



- Putih

  Warna putih dapat mengesankan kesan ruangan yang bersih, modern dan lapang. Warna ini dapat diaplikasikan pada unit hunian dan area publik serta kantor.

- Merah

  Warna merah dapat digunakan sebagai aksen, karena jika penggunaannya berlebihan dapat memberi kesan panas dan melelahkan. Dapat diaplikasikan sebagai aksentuasi pada ruang makan, tempat kerja, dan ruang tidur, maupun sebagai warna furniture.

- Ungu dan *fuchia*

  Warna ungu digunakan sebagai aksen, karena jika terlalu mendominasi bangunan dapat

menciptakan suasana yang tidak nyaman. Warna ini dapat diaplikasikan pada ruang-ruang publik misalnya *lounge*, *lobby*, dan *restaurant*.

- Cokelat dan krem

  Warna ini dapat diaplikasikan pada pemilihan warna furniture dan untuk unit-unit hunian sehingga dapat menimbulkan kesan ruang yang hangat dan nyaman.

- Memaksimalkan view yang masuk ke dalam tiap unit-unit hunian sehingga masing-masing penghuni apartemen dapat memperoleh hak eksklusif berupa view kota.