

# **Pola Tataan Unit Terhadap Perletakan Sirkulasi Vertikal Penghuni Pada Apartemen *Casa Grande Residence***

**UTAMI, ASTERINA NURHERMAYA, IKHSAN ADRIANSYAH, RIRI AYUNI T.**

Jurusan Teknik Arsitektur – Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional

Email : sterinoo@gmail.com

## **ABSTRAK**

*Di kota – kota besar seperti di Jakarta, masyarakat cenderung memiliki aktivitas kerja yang padat dan apartemen menjadi salah satu solusi untuk kebutuhan papan. Pengolahan unit apartemen dapat disesuaikan dengan kebutuhan golongan menengah ke atas. Akibatnya ada pengaruh terhadap perletakan sirkulasi vertikal pada bangunan apartemen untuk menunjang aksesibilitas privasi penghuni. Tujuan penulisan karya ilmiah ini yaitu untuk mengidentifikasi pengaruh pola tataan unit terhadap perletakan sirkulasi vertikal berupa lift privat pada perancangan apartemen yang memiliki tingkat privasi tinggi. Studi kasus yang diangkat dalam pembahasan ini yaitu Tower Avalon Apartemen Casa Grande Residence. Metode yang digunakan untuk menganalisa yaitu dengan pendekatan analisis deskriptif secara kualitatif. Hasil penelitian ini membuktikan bahwa aktivitas penghuni yang memiliki tingkat privasi tinggi ditentukan oleh pola tataan unit apartemen yang terpusat dengan perletakan sirkulasi vertikal berupa lift privat untuk masing - masing unitnya. Sehingga privasi penghuni dapat terjaga tanpa bertemu langsung dengan penghuni apartemen lainnya. Kajian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi mahasiswa arsitektur dan arsitek dalam mendesain pola tataan unit apartemen dan perletakan sirkulasi vertikal berupa lift privat akibat dari pola tataan unit yang terbentuk.*

**Kata kunci: pola tataan, sirkulasi vertikal, privasi**

## **ABSTRACT**

*In a big city like Jakarta, people tend to have high work activities and apartment is the solution for the primary needs. Apartment unit is created by the middle to upward group needs. As a result is the effect on placing vertical circulation in a apartment building which supports private accessibility of the building occupants. The purpose of this writing is to identify the influences of a unit pattern ordering to placing vertical circulation of the private elevator on designing apartment which has high privacy with case study in Tower Avalon Apartment Casa Grande Residences. Methods of the study is conducted by descriptive analysis qualitatively. This research produces the occupants activities which has high privacy is supported by centralized apartment unit pattern with placing vertical circulation of the private lift for each unit and the result is the occupants of the apartment are still having their privacy activities without directly meet with the other apartment occupants. This study encouraged architecture student and architect for designing unit pattern of apartment and placing vertical circulation such as private lift which is effected by unit pattern.*

**Keywords: unit pattern, vertical circulation, privacy**

## 1. PENDAHULUAN

Dikota besar seperti di kota Jakarta, lahan sudah semakin sempit dan mahal. Kebutuhan tempat tinggal yang dekat dengan kantor atau berada ditengah kota untuk mendukung produktivitas kinerja kerja. Solusi dari hal tersebut adalah apartemen. Bagi golongan sosial menengah keatas misalnya yang memiliki kesibukan tinggi. Untuk menghindari kemacetan dan mengurangi resiko keterlambatan dalam melakukan aktivitas, golongan ini akan memilih tempat tinggal ditengah kota. Golongan ini akan memilih sebuah apartemen yang dapat mendukung kebutuhan privasi yang tinggi. Contohnya apartemen dengan luas lebih dari 100m<sup>2</sup> dengan lift pribadi.

Luas unit yang besar dapat menciptakan tingkat privasi yang tinggi karena kebutuhan penghuni sudah terpenuhi dalam satu ruang unit apartemen. Kebutuhan lain yang memenuhi kebutuhan privasi penghuni adalah aksesibilitas. Aksesibilitas terbentuk dari pola tatanan unit. Perancang diharapkan dapat mendesain akses yang mudah bagi penggunaan apartemen dari parkir kendaraan hingga mencapai unit apartemen masing-masing tanpa diketahui oleh penghuni unit apartemen lainnya. Salah satu kebutuhan aksesibilitas penghuni adalah perletakan sirkulasi secara vertikal berupa lift. Apartemen yang menjawab kebutuhan tempat tinggal yang berada ditengah kota dan terjaga tingkat privasinya adalah apartemen *Casa Grande Residence* yang terletak di Kasablanka, Jakarta. Lokasi yang berada di tengah kota dekat dengan kawasan bisnis distrik di Jakarta. Terdapat beberapa *tower* pada apartemen *Casa Grande Residence* salah satunya adalah *Tower Avalon* yang menjadi objek studi.

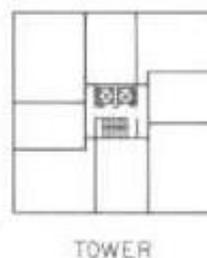
### 1.1 Pengertian

Menurut buku *Site Planning* (1984 : 252), apartemen didefinisikan sebagai "...several dwelling units share a common (usually an indoor) access and are enclosed by a common structural envelope...", yang berarti beberapa unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama. Menurut sumber buku Joseph De Chiara & John Hancock Callender *Time Saver Standart* Mc Grow Hill, 1968, *For Building Type NY* Sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, ruang santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal. Apartemen harus memberikan keindahan, kenyamanan, keamanan, dan privasi bagi keluarga yang tinggal di dalamnya.

### 1.2 Pola Tatanan dan Sirkulasi Apartemen

#### 1.2.1 Pola Penataan

Pola Terpusat



Gambar 1 Pola Tatanan *Tower* Terpusat

(Sumber: Joseph De Chiara.1968.*Time Saver Standart for Building Types*, halaman 73)

Pola Tataan Unit Terhadap Perletakan Sirkulasi Vertikal Penghuni Pada  
Apartemen *Casa Grande Residence*

Ching, Francis D.K. , 2009. Bentuk, Ruang, dan Tataan dapat disimpulkan bahwa organisasi terpusat merupakan suatu komposisi yang stabil, terkonsentrasi, yang terdiri dari sejumlah ruang sekunder yang dikelompokkan mengelilingi suatu ruang sentral yang besar dan dominan. Tataan ini umumnya teratur dan ukurannya cukup besar di sekeliling garis batasnya. Ruang – ruang dalam tataan terpusat dapat setara satu sama lain dalam fungsi, bentuk, dan ukurannya.

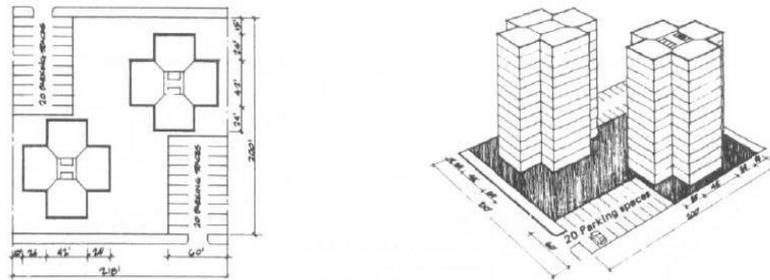


Fig. 12 Twin-tower apartments, density 94 units per acre.

Gambar 2 Apartemen *Twin-Tower*

(Sumber: Joseph De Chiara.1968.*Time Saver Standart for Building Types*, halaman 86)

Menurut buku *Time Saver Standart for Building Types* karangan Joseph De Chiara, pola tower dapat menjadi satu atau dua massa bangunan terpusat dalam satu lahan. Jarak minimal antar bangunan untuk dua massa bangunan adalah 12 meter untuk kenyamanan privasi penghuni. Ruang antar dua bangunan ini dapat digunakan sebagai sarana dan prasarana apartemen.

### 1.2.2 Sirkulasi Apartemen

Dikutip dari buku *Vertical Transportation – Elevators and Escalators* karangan George Strakosch dapat disimpulkan bahwa pemilihan lift privat hanya ditemukan pada hunian yang memiliki tingkat privasi tinggi dengan biaya yang mahal sehingga mempengaruhi perletakan sirkulasi vertikal berupa lift pada unit apartemen. Lift privat dipusatkan pada suatu tempat dan diakses dari parkir kendaraan hingga mencapai unit apartemen tanpa berganti lift.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode analisis deskriptif digunakan dengan pendekatan kualitatif yaitu untuk menggambarkan kondisi yang ada pada objek penelitian. Metode deskriptif dilakukan untuk mendeskripsikan tataan unit dan perletakan sirkulasi vertikal berupa lift privat di bangunan apartemen *Casa Grande Residence Tower Avalon*. Metode analisis kualitatif untuk menganalisis optimalisasi penggunaan lift privat yang menjaga kebutuhan privasi pengguna dan penghuni apartemen.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

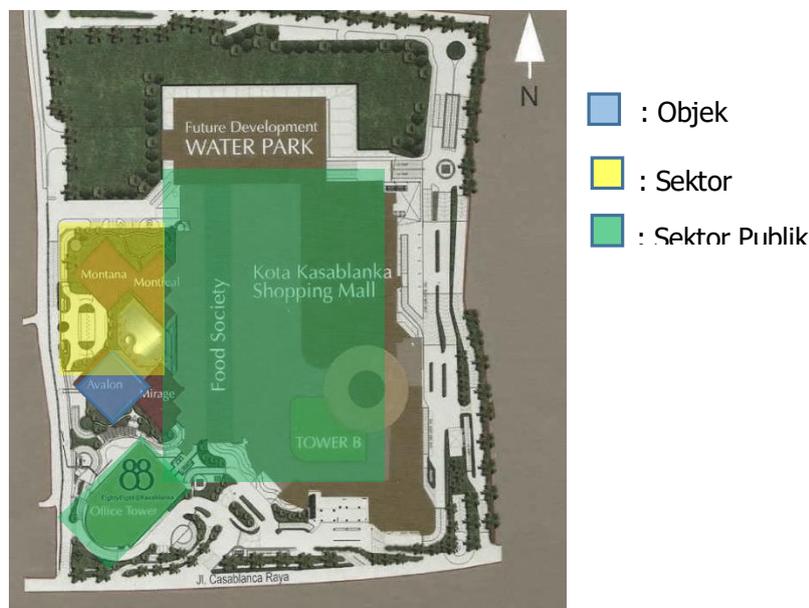
*Tower Avalon* terletak di Jalan Casablanca, Jakarta yang tidak jauh dari kawasan Kuningan dan Jalan Jendral Sudirman. Kawasan *superblock* ini terdiri dari pusat perbelanjaan Mall Kota Kasablanka, 88 *Office Tower*, dan apartemen *Casa Grande Residence Tower Avalon* pada Apartemen *Casa Grande Residence* tergabung di kawasan *superblock* Kota Kasablanka. Mall Kota Kasablanka sebagai sektor publik sebagai penunjang kebutuhan sektor privat pada apartemen. Pegawai dari *office tower* juga menyewa atau membeli unit apartemen *Casa Grande Residence*.

Apartemen *Casa Grande Residence* merupakan apartemen yang memberikan kenyamanan privasi bagi penghuninya terutama di *Tower Avalon* yang menyediakan lift privat untuk para penghuninya. Akses langsung dari parkir kendaraan yang berada di *basement* menuju unit masing - masing. Hal ini tidak dimiliki apartemen lain yang berada di lokasi Kasablanka.

### 3.1 Analisis Tataan Kawasan Super Blok Kota Kasablanka

#### 3.1.1 Sektor Publik

Dikutip dari buku *Architect Handbook* karangan Quentin Pickard bahwa sektor publik disediakan dalam sebuah perumahan dalam jumlah yang cukup besar, yaitu dengan menyediakan gabungan dari beberapa tempat tinggal dalam satu bangunan. Apartemen *Casa Grande Residence* memiliki konsep super blok yang menyediakan kebutuhan penghuninya tanpa bepergian ke tempat lain dengan membagi menjadi dua sektor, yaitu sektor publik dan privat. Sektor publik yang diangkat pada kawasan superblok yaitu *Mall* Kota Kasablanka dan *office tower*. *Mall* Kota Kasablanka sebagai sektor publik karena merupakan fungsi komersil penunjang kebutuhan sektor privat. *Office tower* sebagai fungsi perkantoran yang menunjang kawasan Kota Kasablanka karena kawasan Kota Kasablanka masih berada di area bisnis kota Jakarta.



Gambar 3 *Master Plan Super Blok Casa Grande Residence*  
(Sumber : buku pemasaran *Casa Grande Residence Tower Avalon*, 2006, 2015)

Aksesibilitas sektor publik berbeda dengan aksesibilitas untuk sektor privat. Aksesibilitas untuk sektor publik diletakkan berdekatan dengan jalan primer (Jalan Kasablanka) karena untuk memudahkan akses pengunjung menuju *Mall* Kota Kasablanka dan pekerja pada *office tower*. Perbedaan aksesibilitas untuk sektor publik dan sektor privat ditentukan untuk memudahkan kedua fungsi yang berbeda antara fungsi yang publik dan privat.

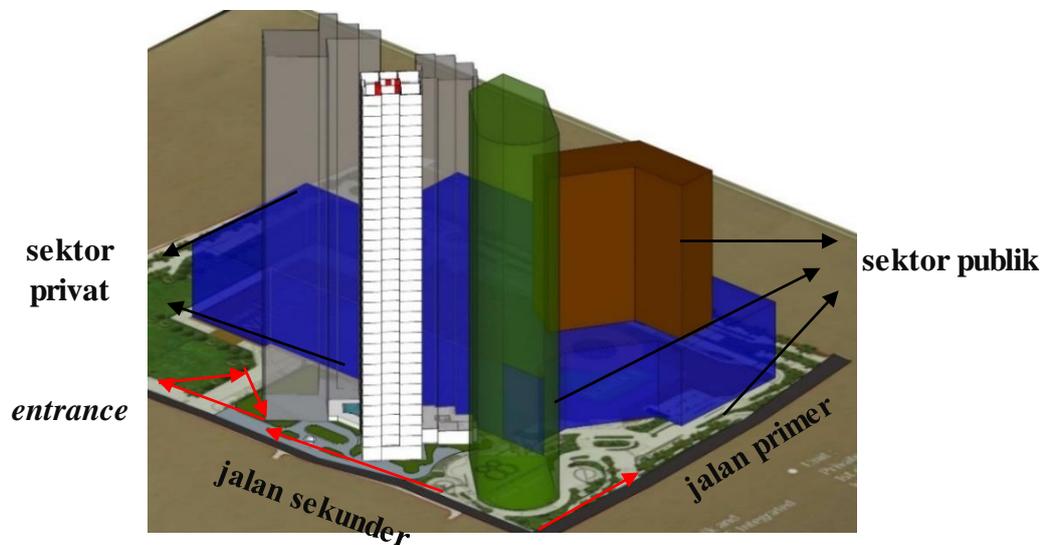
### 3.1.2 Sektor Privat



Gambar 4 *Master Plan Super Blok Casa Grande Residence*  
(Sumber : buku pemasaran *Casa Grande Residence Tower Avalon*, 2006, 2015)

Selain menyediakan dua fungsi publik, Kota Kasablanka dan *office tower*, pada kawasan super blok Kota Kasablanka juga menyediakan fungsi sektor privat berupa hunian. Hunian ini ditujukan pada sebuah hunian vertikal bertingkat tinggi, yaitu Apartemen *Casa Grande Residence*. Apartemen *Casa Grande Residence* sebagai sektor privat memiliki beberapa tower dan Tower Avalon menjadi objek studi yang dianalisis.

Pada Tower Avalon dikonsepsikan sebagai hunian privat dapat terlihat dari aksesibilitas yang terbentuk. Perletakan sektor privat berbeda dengan perletakan pada sektor publik. Sektor publik memiliki aksesibilitas dari jalan primer, yaitu Jalan Kasablanka sedangkan sektor privat memiliki akses dari jalan primer menuju jalan sekunder, yaitu dari jalan sekunder tersebut langsung menuju akses masuk apartemen *Casa Grande Residence*. Berikut aksesibilitas menuju sektor privat:

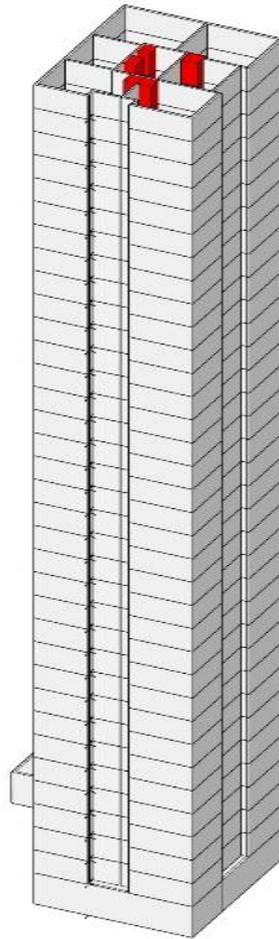


Gambar 5 Analisa Aksesibilitas pada Sektor Privat Kawasan Super Blok Kota Kasablanka  
(Sumber : buku pemasaran *Casa Grande Residence Tower Avalon*, 2006, 2015)

Dapat disimpulkan bahwa pada sektor publik dan privat memiliki perbedaan dari segi aksesibilitas. Konsep yang ditawarkan pada Apartemen Casa Grande Residence berupa hunian apartemen yang bersifat privat dibuktikan melalui aksesibilitas yang dikhususkan bagi penghuni menuju apartemen tersebut melalui jalan sekunder yang terbentuk. Pada sektor privat berbeda dengan sektor publik yang mengutamakan kemudahan aksesibilitas pengunjung menuju Kota Kasablanka dan *office tower*.

### 3.1.3 Pola Tatahan Unit Apartemen *Casa Grande Residence*

Pada apartemen *Casa Grande Residence* ini memiliki perencanaan bentuk massa yang membentuk pola unit tipikal. Pola *tower plan* ini membentuk inti (*core*) bangunan berada di tengah bangunan. Pada inti (*core*) bangunan ini ruangan didalamnya dapat dimanfaatkan sebagai tangga kebakaran dan fungsi servis bangunan. Sehingga dapat dikatakan bahwa pola tatanan unit pada Apartemen Casa Grande ini memiliki pola tatanan unit terpusat.



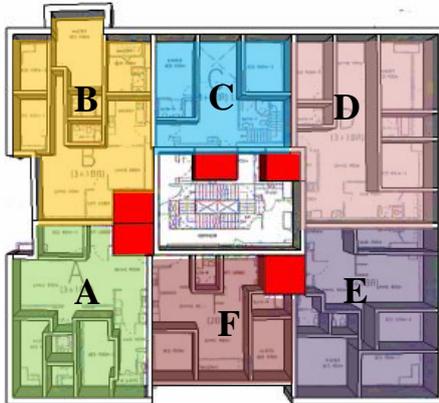
Gambar 6 Analisa Bentuk Massa *Tower Avalon*  
(Sumber : buku pemasaran *Casa Grande Residence Tower Avalon*, 2006, 2015)

Pola Tataan Unit Terhadap Perletakan Sirkulasi Vertikal Penghuni Pada  
Apartemen *Casa Grande Residence*

**a. Ukuran**

Tabel 3.1 dapat membuktikan bahwa pola tataan ruang – ruang sekunder yang terbentuk memiliki ukuran yang sama, yaitu luas unit antara 150 m<sup>2</sup> dengan 160 m<sup>2</sup>, 160 m<sup>2</sup> dengan luas 168 m<sup>2</sup>, dan luas lainnya.

Tabel 3.1 Data Luas Unit Hunian Tipikal Lantai 2 - 27 *Tower Avalon* Apartemen *Casa Grande Residence*  
(sumber: *Marketing Apartemen Casa Grande Residence, 2006, 2015*)



No	Tipe Unit	Luas Unit
1	Unit A	150 m <sup>2</sup>
2	Unit B	160 m <sup>2</sup>
3	Unit C	191 m <sup>2</sup>
4	Unit D	168 m <sup>2</sup>
5	Unit E	163 m <sup>2</sup>
6	Unit F	105 m <sup>2</sup>

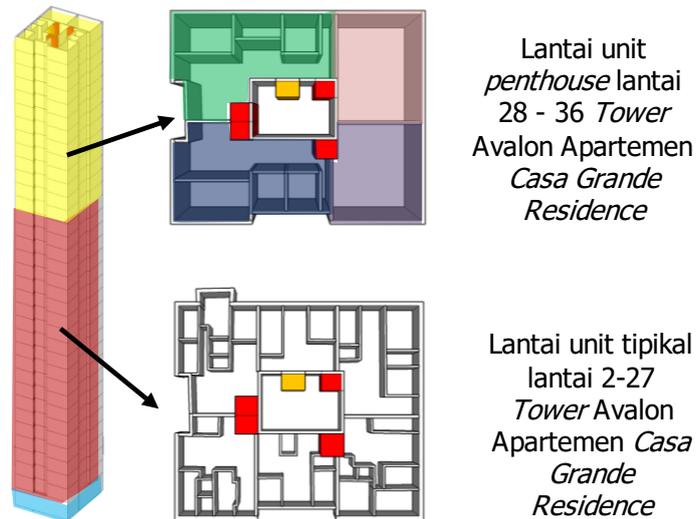
Hal ini juga dapat dibuktikan pada lantai *penthouse* dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3.2 Data Luas Unit Hunian Lantai 28 - 36 *Tower Avalon* Apartemen *Casa Grande Residence*  
(sumber: *Marketing Apartemen Casa Grande Residence, 2006, 2015*)



No	Tipe Unit	Luas Unit
1	Unit N	263 m <sup>2</sup>
2	Unit O	270 m <sup>2</sup>

Perbedaan luas unit pada hunian tipikal dan unit *penthouse* memiliki sedikit perbedaan luas satu sama lain. Hal ini menunjukkan pula ukuran ini diangkat dari pola massa terpusat yang terbentuk dari konsep Apartemen *Casa Grande Residence* secara keseluruhan.



Gambar 7 Analisa Fungsi dengan Fasilitas Unit Berbeda pada Lantai 2 – 27  
*Tower Avalon Apartemen Casa Grande Residence*  
(Sumber: *Marketing Apartemen Casa Grande Residence, 2006, 2015*)

#### b. Fungsi

Ruang sekunder yang membentuk pola terpusat dapat terlihat dari fungsi dari apartemen *Casa Grande Residence*, yaitu fungsi hunian. Fungsi hunian ini tidak memiliki perbedaan fungsi pada satu bangunan. Untuk fungsi hunian yang tipikal dimulai dari lantai dua sampai dengan lantai 27. Fungsi tipikal juga terletak pada lantai 27 sampai dengan lantai 36 untuk fungsi *penthouse*. Perbedaan dari kedua fasilitas hunian vertikal ini hanya terletak pada fasilitas yang disediakan pada setiap unit huniannya namun tetap mengikuti pola terpusat massa tower tersebut.



Gambar 8 Analisa Fungsi dengan Fasilitas Unit Berbeda pada Lantai 2 – 27  
*Tower Avalon Apartemen Casa Grande Residence*  
(Sumber: *Marketing Apartemen Casa Grande Residence, 2006, 2015*)

Pola Tataan Unit Terhadap Perletakan Sirkulasi Vertikal Penghuni Pada Apartemen *Casa Grande Residence*



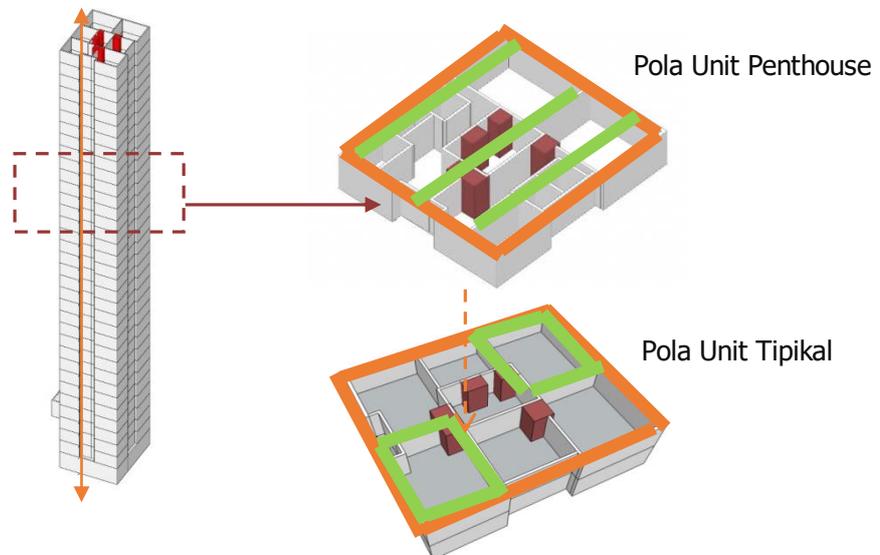
Gambar 9 Analisa Fungsi dengan Fasilitas Unit Berbeda pada Lantai 28 – 36 Tower Avalon Apartemen *Casa Grande Residence*

(Sumber: *Marketing Apartemen Casa Grande Residence*, 2006, 2015)

Dapat disimpulkan bahwa fungsi unit hunian yang berbeda tidak merubah pola terpusat yang terbentuk pada Apartemen *Casa Grande Residence* terlihat dari gambar 4.13 dan gambar 4.14 yang memiliki fungsi sama namun fasilitas yang berbeda.

**c. Bentuk**

Bentuk yang terpola pada unit hunian berasal dari pola massa bangunan *Apartemen Casa Grande Residence* memiliki pola terpusat. Pola antar unit dibagi menjadi 6 bagian untuk mengejar segi ekonomis bangunan tersebut. Segi ekonomis yang dimaksudkan adalah pihak apartemen *Casa Grande Residence* mengharapkan banyak investasi dari enam unit yang terbentuk pada setiap lantai tipikal. Hal kedua yaitu bentuk enam unit apartemen juga karena pada lantai 28 – 36 memiliki fungsi *penthouse* yang hanya memiliki dua unit.



Gambar 10 Analisa Pola Tataan Unit Tower Avalon Apartemen *Casa Grande Residence*

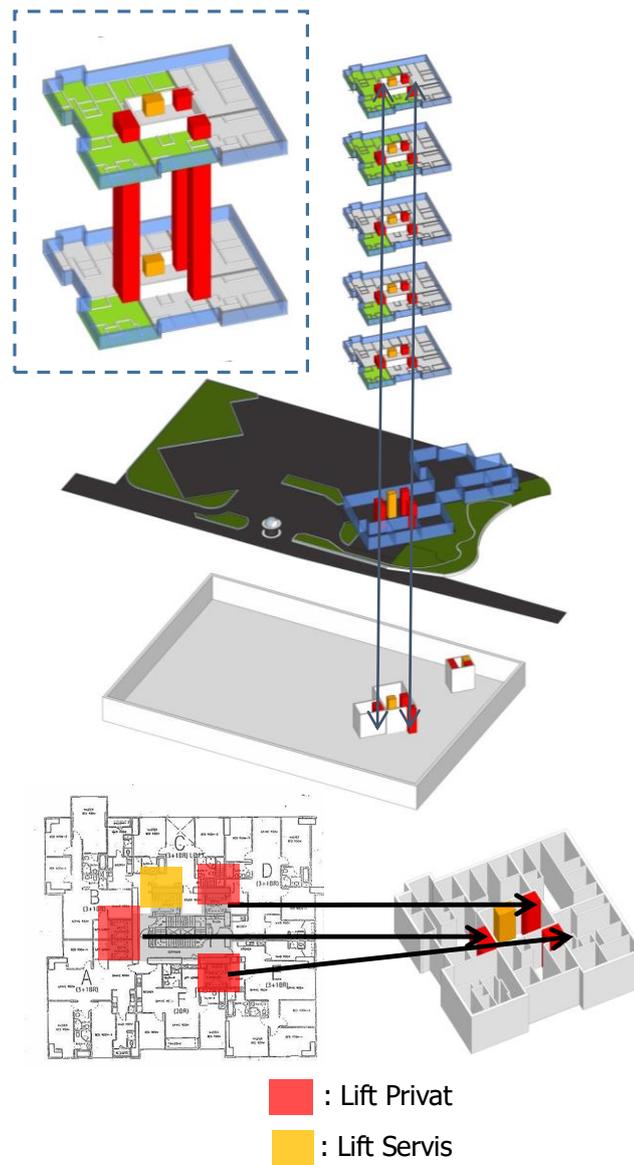
(Sumber : buku pemasaran *Casa Grande Residence Tower Avalon*, 2006, 2015)

Bentuk unit hunian yang mengikuti pola bentuk *Tower Avalon* ini mempengaruhi ada dan tidak adanya koridor unit hunian. Pada pola unit yang terpusat ini tidak memiliki koridor yang mengelilingi setiap lantai tipikal. Hal ini dikarenakan untuk mengejar fungsi privat untuk para penghuni. Selain itu dengan tidak adanya koridor, penghuni antar unit tidak bertemu satu sama lain.

### 3.1.4 Perletakan Lift

#### a. Lift Penghuni

Lift pribadi pada *Tower Avalon* berjumlah empat lift dimana masing – masing unit memiliki *card access* untuk memasuki setiap unit hunian. Dengan menggunakan kartu, penghuni dapat langsung memasuki setiap huniannya tanpa melalui koridor dan bertemu dengan tetangga.



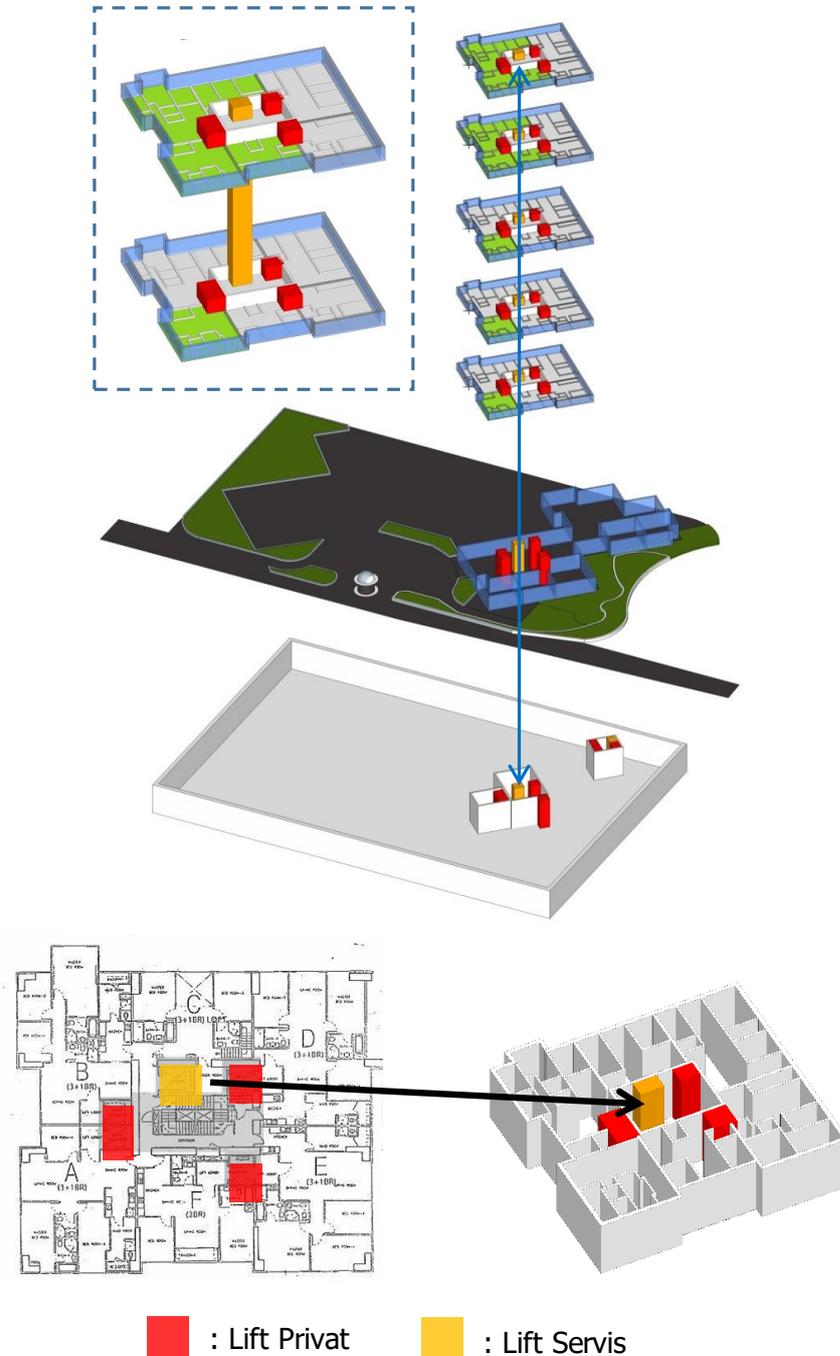
Gambar 11 Analisa Lift Privat Unit Tipikal *Tower Avalon*  
Apartemen *Casa Grande Residence*

(Sumber : buku pemasaran *Casa Grande Residence Tower Avalon*, 2006, 2015)

Pola Tataan Unit Terhadap Perletakan Sirkulasi Vertikal Penghuni Pada Apartemen *Casa Grande Residence*

**a. Lift Servis**

Lift servis berjumlah satu lift yang digunakan untuk mengangkut barang dari lantai dasar atau basement sampai menuju lantai atap dan berhubungan langsung dengan tangga darurat dan setiap unit apartemen.



Gambar 12 Analisa Lift Servis Unit Tipikal *Tower Avalon* Apartemen *Casa Grande Residence*

(Sumber : buku pemasaran *Casa Grande Residence Tower Avalon*, 2006, 2015)

#### 4. KESIMPULAN

Bentuk *tower* apartemen yang simetris menjadikan order bangunan memusat akibat dari pembentukan unit apartemen. Dari pola terpusat tersebut, tiap – tiap unit apartemen memiliki lift privat yang merupakan akses utama para penghuni untuk mencapai unit masing – masing.

*Tower* yang berbentuk persegi empat dengan unit – unit apartemen di setiap sisi untuk menunjang zona privat, mengakibatkan *core* berada di tengah bangunan. Inti bangunan digunakan sebagai tangga darurat dan lift. Di setiap unit terdapat 4 lift privat dimana di setiap lantainya memiliki lobi lift privat yang langsung menuju unit apartemen dan tidak ada koridor panjang secara linier seperti apartemen pada umumnya.

Lift privat yang ada di apartemen *Casa Grande Residence* menerus sampai ke *basement*. *Basement* digunakan sebagai tempat parkir penghuni apartemen. Penghuni dari parkir kendaraan langsung masuk menuju lift masing – masing dan menuju unitnya. Lift privat ini ditujukan untuk tetap memberikan privasi kepada penghuninya.

Dari hasil analisis ini dapat disimpulkan bahwa *Tower Avalon Apartemen Casa Grande Residence* sangat menunjukkan adanya sebuah desain yang mampu menjawab kebutuhan masyarakat tentang hunian vertikal dapat dibenahi melalui desain seperti hunian horizontal untuk masa yang akan datang. Apartemen *Casa Grande Residence* memiliki penataan unit apartemen yang membentuk pola terpusat dan ruang tengah dimanfaatkan sebagai inti bangunan untuk penempatan lift privat penghuni untuk setiap unit. Hal ini berasal dari pemenuhan kebutuhan penghuni dimana memiliki aktivitas kerja yang cukup tinggi untuk golongan menengah ke atas sehingga diperlukannya sebuah apartemen yang mampu memenuhi kebutuhan penghuni seperti hunian horizontal. *Tower Avalon Apartemen Casa Grande Residence* tidak memiliki koridor panjang secara linier karena pola unit yang simetris dan terpusat untuk menunjang aktivitas secara vertikal penghuni dengan menggunakan lift privat dimana setiap unit memiliki lobi lift sendiri.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

1. Ching, Francis D.K. , 2009. *Bentuk, Ruang, dan Tatahan*. Jakarta: Erlangga
2. De Chiara, Joseph & Callender, John.1983. *Time Saver – Standart For Building Types*. McGraw Hill. Singapore
3. Pickard, Quentin.2002. *Architect Handbook*. Blackwell: Inggris
4. Strakosch, George R. *Vertical Transportation – Elevators and Escalators*. John Wiley & Sons. London