

## PERANCANGAN KONDOMINIUM DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MINIMALIS MODERN DI TAPOS DEPOK

Dimas Wibisono<sup>1</sup>, Soepardi Haris<sup>2</sup>, Wiyoga Triharto<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur  
[dimaswibisono.arningsih@gmail.com](mailto:dimaswibisono.arningsih@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur  
soepardiharris@yahoo.co.id

<sup>3</sup>Universitas Indraprasta PGRI, Program Studi Arsitektur  
[wiyogatriharto@yahoo.com](mailto:wiyogatriharto@yahoo.com)

**Abstract :** *The City of Depok, which belongs to one of the buffer cities of Jakarta, significantly impacts the increase in population density. Which was then followed by an increase in land requirements for housing. If this phenomenon continues, the City of Depok will experience a crisis in the availability of land for homes. In dealing with this situation, vertical housing design is needed now. Vertical residential units that can accommodate residents who need a room with a size large enough, so that residents can feel comfortable as when they were at the site. On the other hand the desire to own a house can also be fulfilled by having units that have private ownership status (type of Condo Management). So that residents can use the unit as a permanent residence (not temporary or limited to transit). And supported by spaces that focus on the essence, so they can support the activities of residents. So the Condominium Design with a modern minimalist architectural approach is assessed according to the needs of the community in the city (especially the city of Depok).*

**Keywords :** *Modern Minimalist Architecture, Condominium.*

**Abstrak :** Status Kota Depok yang termasuk kedalam salah satu penyangga Kota Jakarta, secara signifikan berdampak pada terjadinya peningkatan jumlah kepadatan penduduk. Yang kemudian diikuti meningkatnya pula kebutuhan lahan untuk rumah tinggal. Jika fenomena ini terus berlanjut, maka Kota Depok akan mengalami krisis ketersediaan lahan untuk rumah tinggal. Dalam menghadapi situasi tersebut, maka perancangan hunian vertical dibutuhkan saat ini. unit dalam hunian vertikal yang dapat menampung penghuni yang membutuhkan ruang dengan ukuran cukup luas, sehingga penghuni dapat merasakan kenyamanan seperti saat berada di rumah tapak. Disisi lain keinginan memiliki rumah juga dapat di penuhi dengan adanya unit yang memiliki status kepemilikan pribadi (jenis Pengelolaan Kondominium). Sehingga penghuni dapat menggunakan unit tersebut sebagai rumah tinggal yang bersifat tetap (bukan sementara atau sebatas transit). Serta didukung oleh ruang-ruang yang berfokus pada esensi, sehingga dapat mendukung dalam aktivitas penghuni. Maka Perancangan Kondominium dengan Pendekatan arsitektur minimalis modern dinilai sesuai dengan kebutuhan masyarakat di Perkotaan (khususnya Kota Depok).

**Kata Kunci :** Arsitektur Minimalis MODOERN, Kondominium.

### PENDAHULUAN

Rumah merupakan suatu bangunan yang memiliki peran penting bagi kehidupan manusia. Rumah yang memiliki jarak terjangkau dengan tempat kerja, dinilai dapat membuat aktivitas manusia menjadi lebih efisien. Namun sayangnya mencari pekerjaan tidaklah semudah seperti mencari rumah. Lapangan kerja yang tersedia, khususnya di Indonesia lebih banyak berada di area perkotaan dibandingkan di area pedesaan. Sehingga kondisi inilah yang membuat masyarakat pedesaan pun berupaya mencari pekerjaan di wilayah perkotaan. Kemudian

keadaan inilah yang menjadi salah satu faktor terjadinya urbanisasi di Indonesia (khususnya Kota Jakarta).

Rumah tinggal yang dulu didominasi di pedesaan kini secara cepat juga memenuhi area perkotaan. Maka tak heran, jika kota-kota sekitaran Jakarta (BODETABEK) kini berperan sebagai kota penyangga. Hal ini karena kota-kota tersebut (BODETABEK) telah menjadi sasaran bagi masyarakat urban sebagai lokasi rumah tinggal.

Status Kota Depok yang termasuk kedalam salah satu penyangga Kota Jakarta, secara

signifikan berdampak pada terjadinya peningkatan jumlah kepadatan penduduk.

Tabel 1. Data penduduk Kota Depok  
 (Sumber : Dukcapil Kota Depok, 2019)

No	Tahun	Jumlah penduduk	Keterangan
1	2014	2.007.610 jiwa	-
2	2015	2.106.100 jiwa	Meningkat 5%
3	2016	2.179.813 jiwa	Meningkat 4%
4	2017	2.254.513 jiwa	Meningkat 4%

Yang kemudian diikuti meningkatnya pula kebutuhan lahan untuk rumah tinggal. Jika fenomena ini terus berlanjut, maka Kota Depok akan mengalami krisis ketersediaan lahan untuk rumah tinggal.

Disisi lain hunian vertical dianggap sebagai solusi dalam meredam kebutuhan lahan untuk rumah tinggal. Namun unit dalam hunian vertical pada umumnya di Kota Depok tergolong sempit (kecil) sehingga membuat kurang nyaman jika tinggal dalam waktu yang lama. Maka tak heran keinginan memiliki rumah tapak masih menjadi prioritas utama dalam keinginan masyarakat urban dalam memiliki rumah untuk tinggal.

Dalam menghadapi situasi tersebut, maka perancangan hunian vertical dibutuhkan saat ini. unit dalam hunian vertikal yang dapat menampung penghuni yang membutuhkan ruang dengan ukuran cukup luas, sehingga penghuni dapat merasakan kenyamanan seperti saat berada di rumah tapak.

Disisi lain keinginan memiliki rumah juga dapat di penuhi dengan adanya unit yang memiliki status kepemilikan pribadi (jenis Pengelolaan Kondominium). Sehingga penghuni dapat menggunakan unit tersebut sebagai rumah tinggal yang bersifat tetap (bukan sementara atau sebatas transit). Serta didukung oleh ruang-ruang yang berfokus pada esensi, sehingga dapat mendukung dalam aktivitas penghuni. Dari keadaan tersebut, maka perancangan kondominium dianggap sesuai dengan kebutuhan masyarakat urban/perkotaan di Kota Depok saat ini.

**METODOLOGI**

Dalam perancangan kondominium di Kota Depok, pendekatan yang digunakan adalah

arsitektur minimalis modern. Adapun alasan di gunakannya metode tersebut dapat dijelaskan melalui skema berikut :

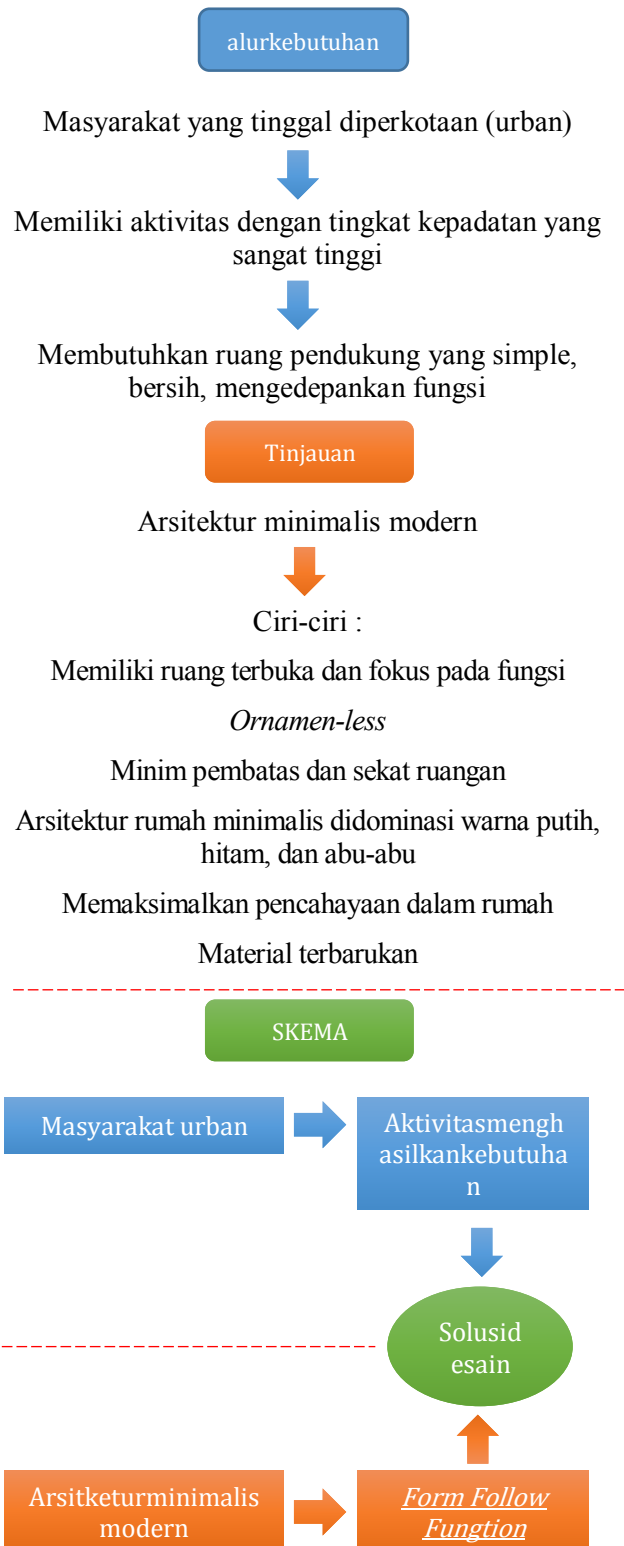


Diagram 1. Metode Perancangan Kondominium

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam menanggapi permasalahan krisis lahan dimasa mendatang di Kota Depok, maka diperlukan adanya bangunan hunian vertikal (kondominium). Dalam proses perancangan kondominium bukan hanya terfokus dalam efisiensi penggunaan lahan, tapi juga dapat menampung kebutuhan-kebutuhan primer maupun sekunder dari masyarakat yang tinggal diparkotaan.

Jika ditinjau dari aspek teknisnya, desain kondominium dirancang dengan berlandaskan dari kebutuhan penghuni akan rumah tinggal yang bersifat simple, efisien, dan efektif. Hal ini bertujuan agar desain bangunan yang diciptakan dapat selaras dengan aktifitas sehari-hari. Dimana aktivitas penghuni yang sangat padat dan penuh hingar bingar khususnya diluar bangunan (bekerja dan aktivitas lainnya) dapat diredam ketika penghuni berada atau kembali kedalam rumah karena memiliki lingkungan dan rumah yang tenang dan simpel. Pendekatan arsitektur minimalis modern dinilai sesuai dengan kebutuhan kondominium yang akan dirancang di Tapos Depok Tersebut.

**LOKASI TAPAK**



Gambar 1. Peta Lokasi Tapak

Lokasi Perancangan terletak di Jl. Cimanggis boulevard kecamatan Tapos Kota Depok Provinsi Jawa Barat.

Tabel 2. Peraturan Pemerintah Kota Depok  
 (Sumber : RTRW Kota Depok, 2019)

KDB	35	%
KLB	4	
KDH	40	%
GSB	3	meter
LUAS LAHAN	29000	M <sup>2</sup>

**KONDISI SEKITAR TAPAK**



Gambar 2. Petasekitar Tapak

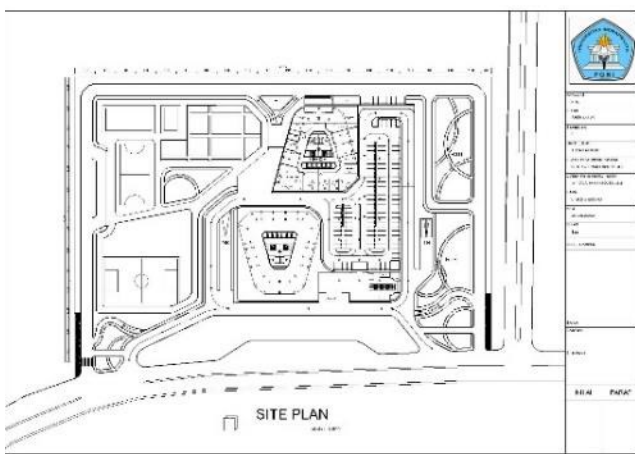
**Keterangan:**

Lokasi site hamper sebagian besar dikelilingi oleh area olahraga golf (1), yang didominasi oleh lahan hijau. Yang menjadikan sekitar site menjadi asri.

Jika ditinjau dari aspek aksesibilitas, site sangat mudah di jangkau, karena hanya berada 1 km dari Toll Jagorawi (exit Pintu Tapos) (2), serta stasiun LRT yang berjarak hanya 2 km (3).

### SITEPLAN

Site plan yang memiliki klb rendah, memiliki dampak positif dimana site dapat didominasi oleh ruang-ruang terbuka hijau yang dapat menambah keasrian site.

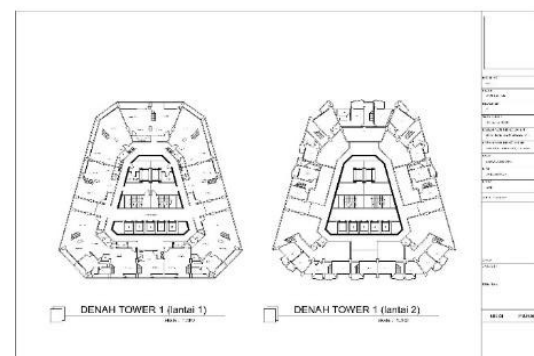
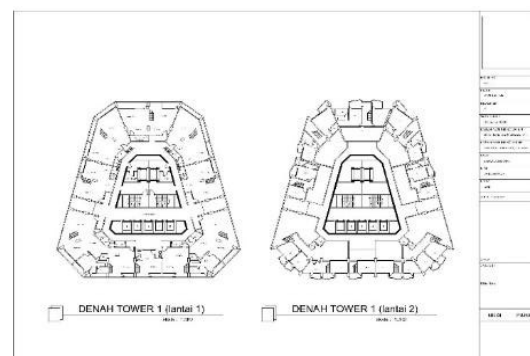
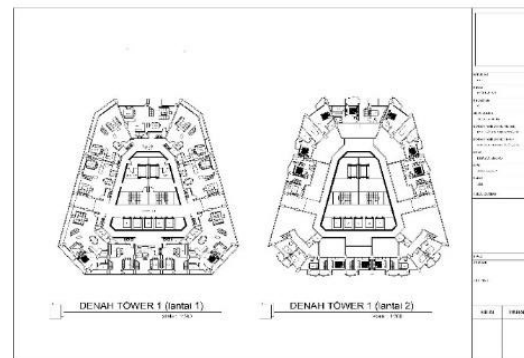
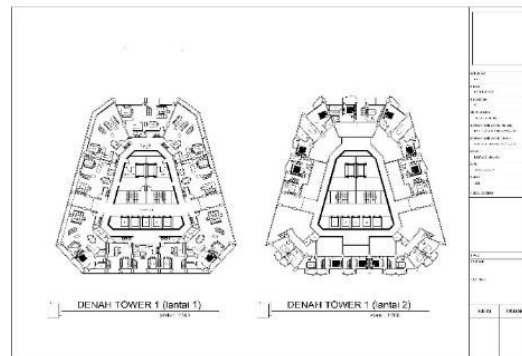


### DENAH

Fokus utama desain terletak pada unit hunian. Unit hunian dirancang dengan memiliki 2 lantai setiap unitnya. Hal ini agar ruang gerak penghuni dapat lebih nyaman dalam melakukan aktivitas didalam unit hunian.

Unit juga di desain sedekat mungkin seperti rumah tapak, yang identik memiliki fasad. Serta didukung dengan perletakan pintu utama yang saling berhadapan, terdapat nongkrong space yang dapat mendorong antar pengguna unit dapat bersosialisasi lebih *intens*.

Pada aspek interior berfokus pada konsep arsitektur minimalis modern, yang dapat menambah kenyamanan penghuni didalamnya.



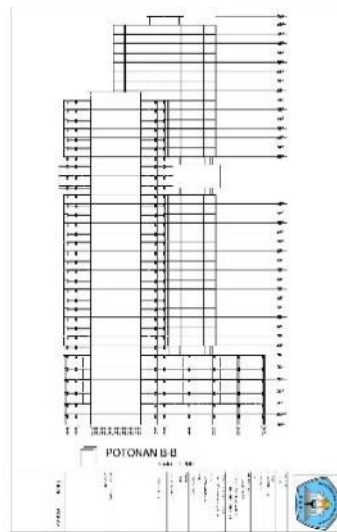
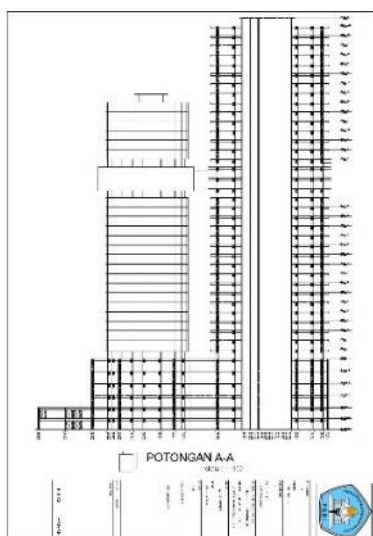


## TAMPAK



Tampak yang hanya bertujuan sebagai adanya pelengkap estetika bangunan, di desain dengan bentuk sederhana dan simple. Tidak terdapat ornament-ornament yang membuat bangunan menjadi lebih sederhana dalam di pandang namun tetap memiliki keindahan yang baik.

## POTONGAN



## PENUTUP

### Simpulan

Perancangan Kondominium di wilayah Depok dengan pendekatan arsitektur minimalis modern, dengan tema “tempat baru untuk kehidupan yang lebih baik (a New Place For a Better Place) adalah sebuah jawaban atas kebutuhan rumah tinggal masyarakat yang berada di perkotaan khususnya area penyangga ibu kota (salah satunya Kota Depok).

Desain bangunan yang di sesuaikan dengan kebutuhan masyarakat di perkotaan, sehingga mendukung dalam aktivitas keshariannya, sehingga pada akhirnya dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat diperkotaan Depok tersebut. Dan dengan hunian vertikal diharapkan dapat menekan jumlah penggunaan lahan untuk penggunaan rumah tinggal, sehingga berpartisipasi dalam menjaga menjaga keasrian alam di Kota Depok.

### Saran

Demi harapan bangunan kondominium dengan pendekatan arsitektur minimalis modern ini lebih tepat kepada sasaran, maka disarankan melakukan kajian lebih mendalam baik dari aspek teknis maupun aspek kebudayaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- D.K. Ching, Fancis. 2007. *Bentuk, Ruang, dan Tatanan*. Jakarta : Erlangga
- Joseph de Chiara. 1973. *Time Saver Standar for Building Types*, 2nd Edition, New York : Mc. Graw HillBook Company
- Kurniawan, Harry. 2012. *Arsitektur Minimalis*. Yogyakarta : Gadjah Mada Univeristy Press
- Neufert, Ernst. 1993. *Data Arsitek I*. Jakarta : Erlangga
- Pawitro, Udjianto. (2011, 31 Mei). *Trend Kawasan Perkotaan - Industri Property Dan Gaya Hidup Metropolitan*. Dikutip 20 Juli 2019. [https://www.academia.edu/4732468/TREND\\_KAWASAN\\_PERKOTAAN\\_-\\_INDUSTRI\\_PROPERTY\\_DAN\\_GAYA\\_HIDUP\\_METROPOLITAN](https://www.academia.edu/4732468/TREND_KAWASAN_PERKOTAAN_-_INDUSTRI_PROPERTY_DAN_GAYA_HIDUP_METROPOLITAN)
- Smart1713. (2016, 23 November). *Gaya Hidup Masyarakat Perkotaan*. Dikutip 25-06-2019. <https://smart1713.wordpress.com/2016/11/23/gaya-hidup-masyarakat-perkotaan/>