

LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

I.1.1. Latar Belakang Eksistensi Proyek

Rancangan arsitektur sebagian besar adalah menyangkut manusia dan kebutuhan ruang hidupnya. Bagaimana kebutuhan ruang bagi manusia/masyarakat Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta? Propinsi ini terbagi menjadi lima kabupaten/kota yaitu Kabupaten Kulonprogo, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunungkidul, Kabupaten Sleman, dan Kota Yogyakarta. Berdasarkan tabel di bawah ini dapat dilihat perbandingan luas lahan dan kepadatan penduduk dari kabupaten/kota yang terdapat di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Tabel I.1. Luas Lahan dan Kepadatan Populasi berdasarkan Kabupaten/Kota di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 1990-2000

Kabupaten/Kota	Luas Lahan (km ²)	Kepadatan Populasi per km ²	
		1990	2000
Kulonprogo	586,3	635,0	632,7
Bantul	506,9	1.357,0	1.540,9
Gunungkidul	1.485,4	438,3	451,4
Sleman	574,8	1.357,5	1.568,1
Yogyakarta	32,5	12.678,7	12.206,2
D.I Yogyakarta	3.185,8	914,2	979,5

Sumber : Sensus Populasi Tahun 1990 – 2000 (www.pemda-diy.go.id)

Data paling mencolok adalah Kota Yogyakarta yang hanya memiliki luas lahan 32,5 km² ternyata juga memiliki kepadatan penduduk sebesar 12.678,7

**LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
KONDOMINIUM *ala* FENG SHUI DI YOGYAKARTA**

orang/km² pada tahun 1990 dan sebesar 12.206,5 orang/km² pada tahun 2000. Standar indikator demografik dunia menyatakan bahwa untuk negara berkembang (*developing country*), kepadatan penduduk dibatasi pada 155 *people per sq. mile* atau 60 orang per km².

Tabel I.2. Selected Demographic Indicators of the World, 2001

<i>Indicators</i>		<i>World</i>	<i>Developed Countries</i>	<i>Developing Countries</i>	<i>Asia</i>	<i>Nepal</i>
<i>Mid year Population (in million) 2001</i>		6137	1193	4944	3720	23,1
<i>Population Growth Rate</i>		1,3	0,1	1,6	1.4	2,25
<i>Projected Population (millions) 2025</i>		7818	1248	6570	4714	38
<i>Urban Population (%)</i>		46	75	40	37	14,2
<i>Infant Mortality Rate</i>		56	8	61	55	64,2
<i>Life Expectancy at birth</i>	<i>Male</i>	65	72	63	65	60,8
	<i>Female</i>	69	79	66	68	61
	<i>Both</i>	67	75	64	67	60,8
<i>Total Fertility Rate</i>		2,8	1,6	3,6	2.7	4,1
<i>Any method</i>		60	73	57	62	39,3
<i>Modern Method</i>		53	58	51	57	35,4
<i>Population Density per sq. mile</i>		118	60	155	303	402

Sumber: MOPE 1998; CBS 2002, MOH 2002a and Population Reference Bureau, World Population Data Sheet 2001. (www.mope.gov.np/population/chapter1.php)

Data ini menunjukkan betapa padatnya Kota Yogyakarta yang per km² lahannya harus ditempati sekitar 12.000-an penduduk. Jumlah ini masih akan

LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

terus bertambah bila dilihat dari data pertumbuhan jumlah rumah tangga dan penduduk Kota Yogyakarta yang terus meningkat seperti pada tabel berikut ini.

**Tabel I.3. Jumlah Rumahtangga dan Penduduk Kota Yogyakarta
Tahun 1999-2003**

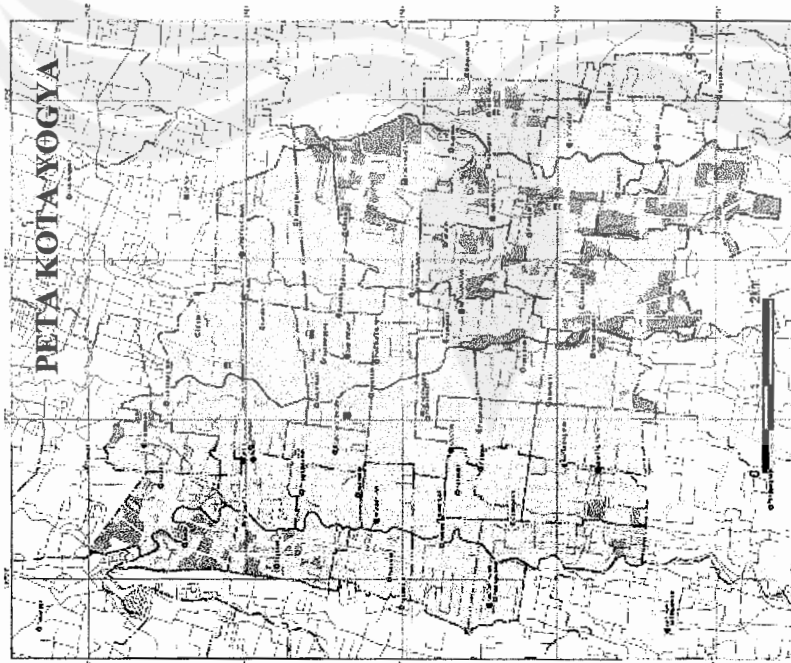
Tahun	Rumah Tangga	Penduduk		Rasio Jenis Kelamin	Pertumbuhan (%)
		Laki-laki	Perempuan		
1996	93.454	242.832	228.503	106,27	-
1997	94.548	245.867	231.206	106,34	1,22
1998	95.293	248.222	232.732	106,66	0,81
1999	96.672	251.497	235.618	106,74	1,28
2000	98.147	254.955	238.948	106,70	1,39
2001	99.471	258.641	242.308	106,74	1,41
2002	101.669	261.723	245.704	106,52	1,27
2003	104.164	261.113	247.565	105,47	0,25

Sumber: www.bps.go.id/~yogya/sub_reg/kod_yk/tabel_sos.htm

Dari kepadatan penduduk yang sangat tinggi dan luas lahan yang sangat terbatas ini, pemanfaatan lahan harus benar-benar diperhitungkan secara matang.

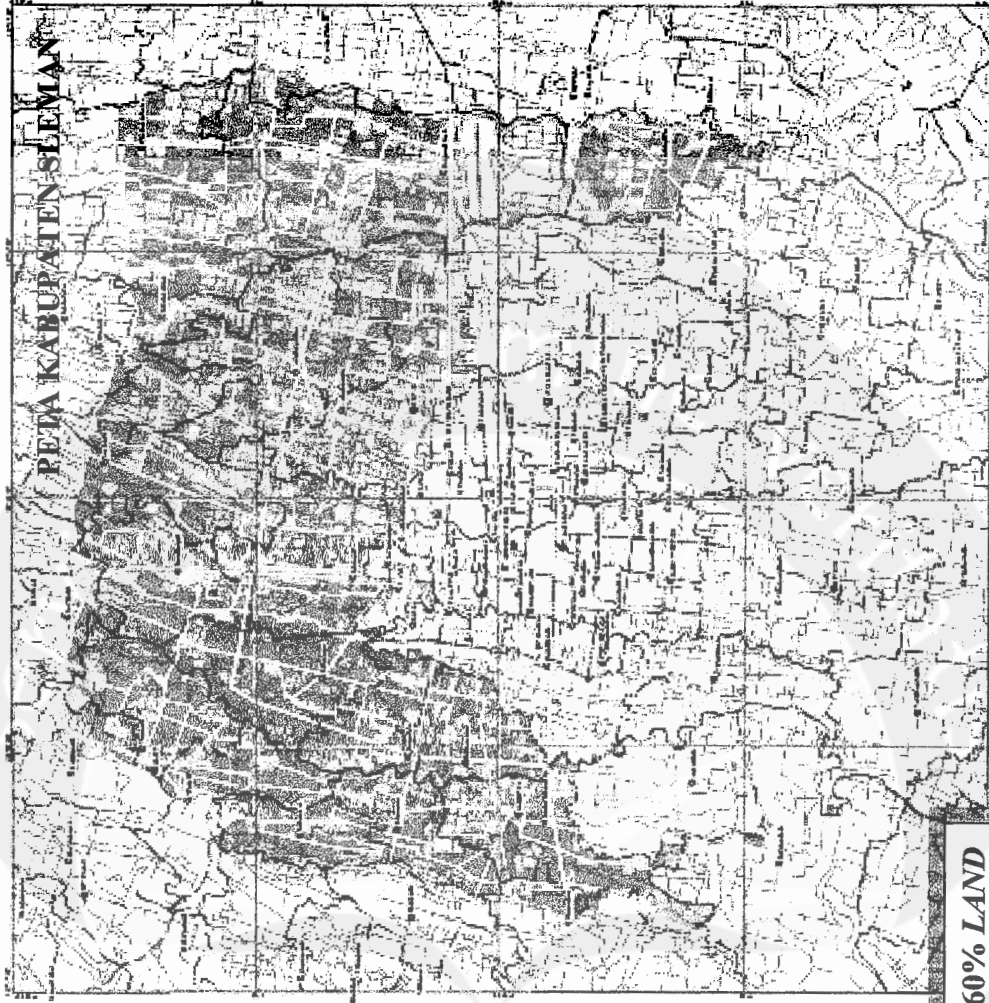
Berikut dapat dilihat peta perbandingan kepadatan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman bila dilihat dari *Build-Up Area* (lahan yang sudah terbangun) dan lahan yang belum terbangun.





Landuse / Tata Guna Lahan

- Water Inland / Sungai, Waduk
- Bush / Semak-semak
- Plantation / Perkebunan
- Build-Up Area / Permukiman
- Grass Land / Padang Rumput
- Rice Field Irrigated / Sawah Irigasi
- Rice Field Rainited / Sawah Hujan



OVER THAN 60% LAND

Gambar I.1. Tata Guna Lahan Kota Yoga dan Kabupaten Sleman
 Sumber: ATLAS Triple A, (2002), BAPPEDA Kota Yoga

LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN..... KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

Menurut Gambar I.1. dapat diperbandingkan bahwa Kota Yogyakarta yang memiliki luas lahan 32,5 km² dengan penduduk 396.700 jiwa, dan Kabupaten Sleman yang memiliki luas lahan 574,8 km² dengan penduduk 901.400 jiwa. Warna *orange* pada legenda peta tersebut menunjukkan *Build-Up Area* (lahan yang sudah terbangun). Pada peta Kota Yogyakarta terlihat lebih dari 60% total luas lahan telah terbangun. Secara spesifik, *Build-Up Area* (Lahan Terbangun) pada Kota Yogyakarta adalah 2691,656 hektar yang dipergunakan untuk perumahan, jasa, perusahaan, dan industri sedangkan lahan yang belum terbangun dipergunakan untuk pertanian, lahan kosong dan lain-lain sebesar 558,344 hektar. Dari data tersebut dapat diketahui bahwa 82,82% dari total lahan Kota Yoga telah terbangun sedangkan luas lahan yang diperbolehkan untuk pembangunan hanya 60% dari total lahan yang tersedia. Jenis penggunaan lahan secara lebih terperinci dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel I.4. Penggunaan Lahan di Kota Yogyakarta, Tahun 2004

Jenis Penggunaan Lahan/ <i>Type of Land Utilization (Ha)</i>							Jumlah <i>Total</i>
Perumahan	Jasa	Perusahaan	Industri	Pertanian	Kosong	Lainnya	
2.103,272	272,629	263,525	52,234	145,403	24,781	388,160	3.250

Sumber: Biro Pusat Statistik, 2004

Semakin sempitnya lahan yang tersedia membawa dampak langsung yaitu harga tanah yang tinggi dan masyarakat tidak dapat membangun hunian secara horisontal sedangkan Kota Yogyakarta adalah *center* dari Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Selain itu, kondisi ruang kota ini terasa semakin 'sesak' dalam memenuhi kebutuhan ruang hidup manusianya. Alternatif yang tersedia

LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN..... KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

adalah pembangunan secara vertikal bagi bangunan apapun bila membutuhkan luasan yang besar dengan lahan yang terbatas. Jumlah rumah yang dibangun secara vertikal dapat menghemat lahan daripada pembangunan secara horisontal. Berikut adalah luas standar perumahan dengan jumlah rumah per hektar bila dibangun vertikal:

Tabel I.5. Luas Standar Perumahan

JUMLAH UNIT RUMAH	JUMLAH RUMAH/HA	
	Sedang	Maksimum
A. Rumah terpisah untuk 1 keluarga	12	17
B. Rumah untuk banyak keluarga: 2 tingkat	62	75
3 tingkat	100	112
6 tingkat	162	187
9 tingkat	187	212
13 tingkat	212	237

Sumber: Jayadinata J.T., *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*, 1986, Hal. 119.

Seperti terlihat pada tabel di atas pembangunan rumah bertingkat/susun berjumlah 2 tingkat atau lebih dapat menampung lebih banyak keluarga pada unit vertikal daripada menyebarkannya pada unit-unit horisontal karena lebih membutuhkan lahan yang luas. Pembangunan hunian vertikal ini dapat menampung lebih banyak manusia dengan luas lahan yang terbatas dibandingkan pembangunan horisontal yang 'memakan' banyak lahan untuk jumlah manusia yang sama. Selain itu, hal ini perlu dilakukan untuk menjawab jumlah penduduk yang terus meningkat dan sebagai antisipasi untuk mencegah kekurangan lahan di masa depan.



LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

Jenis bangunan hunian vertikal di Indonesia yaitu:

A. Rumah Susun *Maisonette*

- ✦ Terdiri dari 1 – 2 lantai
- ✦ Ditujukan untuk masyarakat menengah ke bawah
- ✦ Status kepemilikan tetap

B. Rumah Susun Biasa

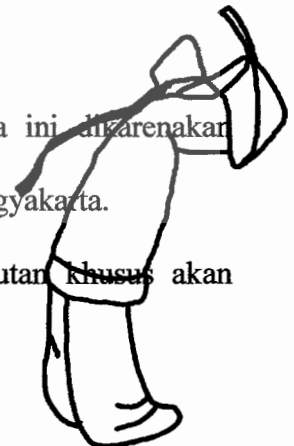
- ✦ Terdiri dari 3-14 lantai
- ✦ Ditujukan untuk masyarakat menengah ke bawah

C. Rumah Susun Apartemen/Kondominium

- ✦ Berlantai banyak
- ✦ Dibangun dalam suatu lingkungan lengkap dengan fasilitas-fasilitas tambahan
- ✦ Status kepemilikan sewa untuk Apartemen (www.free-definition.com)
- ✦ Status kepemilikan tetap untuk Kondominium (Joseph de Chiara; 1975: 332)

Berdasarkan jenis bangunan hunian vertikal di atas, yang paling cocok untuk menjadi alternatif pembangunan hunian guna memenuhi kebutuhan papan bagi masyarakat yang ingin tinggal di Kota Yogyakarta adalah Rumah Susun Kondominium. Alasan yang dapat dikemukakan adalah:

1. Harga tanah yang otomatis menjadi tinggi di Kota ini dikarenakan keterbatasan lahan dan center dari Propinsi Daerah Yogyakarta.
2. Masyarakat menengah ke atas tentu memiliki tuntutan khusus akan fasilitas tambahan yang lengkap.



LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN..... KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

3. Dengan harga tanah yang tinggi, fasilitas lengkap yang tersedia, kualitas struktur dan konstruksi yang kuat, menyebabkan harga jual bangunan yang lebih tinggi dari rumah susun *maisonette*, rumah susun biasa atau bahkan rumah tunggal sekalipun.

Dilihat dari sisi lain, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta hanya memiliki sebuah Apartemen Sejahtera yang berada di Jalan Mrican, Sleman. Secara fisik bangunan apartemen ini tidak dapat dilihat sasaran penghuninya. Apartemen ini memiliki status kepemilikan sewa. Animo masyarakat adalah "*Kecenderungan kepemilikan rumah sendiri dianggap sudah tidak lagi merupakan hanya hunian tinggal. Sudah dijadikan para pembeli sebagai suatu investasi. Dengan berbagai alasan yang hanya mereka sendiri mengetahuinya*". (www.indonesia.com/sripro/2003/05/04/0405pro4.htm) Maka, pembangunan bangunan hunian yang menggunakan sistem kepemilikan tetap cenderung diminati daripada sistem kepemilikan sewa.

I.1.2. Latar Belakang Permasalahan

I.1.2.1. Permasalahan Umum

Konominium dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan sekaligus menghemat lahan dengan metode pembangunannya yang vertikal. Pembangunan konominium ini dapat menangani para pendatang, usahawan yang berdatangan dari luar kota atau luar negeri, maupun penduduk asli Yogyakarta untuk memilih alternatif tempat tinggal yang menawarkan beberapa kelebihan seperti konominium.



LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

Hal utama yang dilihat manusia dalam suatu rancangan bangunan adalah fasad dari bangunan itu sendiri. Untuk itu dalam perencanaan kondominium ini juga perlu diperhatikan perancangan fasad bangunan yang dapat menarik perhatian calon penghuni. Hal yang biasa diperhatikan dalam pemilihan kondominium adalah kemewahan suatu kondominium. Tampak dari luar maupun dalam bangunan sebuah kondominium dapat membantu menarik perhatian calon penghuni. Sudah selayaknya sebuah kondominium menawarkan keeleganan, kemewahan, kemegahan sebuah bangunan dari luar maupun dalam. Selain itu, sistem residensial yang ditawarkan dalam sebuah kondominium tentu saja berbeda dengan menetap dalam rumah tinggal biasa. Dalam perencanaan sebuah kondominium juga sangat penting untuk memperhatikan bahwa dalam suatu kondominium terdapat banyak orang, banyak keluarga, berbagai aktivitas, bahkan ada beberapa fasilitas yang memang dipergunakan untuk umum (penghuni keseluruhan kondominium). Maka dari itu, privasi menjadi faktor yang sangat penting agar para penghuni tetap merasa berada dalam rumahnya sendiri tanpa takut ada orang yang mengganggu keeluasannya. Selain itu kenyamanan baik dalam ruang bersama maupun ruang pribadi sangat penting untuk diperhatikan agar para penghuni bisa merasa nyaman untuk melakukan aktivitas apa saja. Kenyamanan yang ditawarkan dalam sebuah kondominium juga termasuk memperhitungkan kenyamanan dalam tuntutan eksklusif yang lain dari biasanya. Selain itu, sebuah kondominium harus menyediakan berbagai fasilitas bagi para penghuninya seperti fasilitas kesehatan maupun olahraga.

LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

Kelengkapan fasilitas yang disediakan dapat menarik perhatian calon penghuni dan membuat betah para penghuni kondominium tersebut karena hal tersebut memenuhi kebutuhan secara cepat dan langsung bagi penghuni.

I.1.2.2. Permasalahan Khusus

Bila dicermati, terdapat kebijakan Cina kuno yang sekarang telah merebak ke seluruh penjuru dunia yaitu *FENG SHUI*. Penerapan *Feng Shui* telah dilakukan banyak orang. Situs-situs internet telah menjabarkan *Feng Shui* dan penerapannya dari seluruh dunia, bahkan tidak hanya dari Cina sebagai akar dari ilmu ini. Buku-buku tentang ilmu ini telah dijual di sebagian besar toko buku. Tampaknya *Feng Shui* bukanlah sesuatu yang asing untuk saat ini. Banyak orang yang telah menerapkan pemikiran Cina ini dalam kehidupan mereka. *Praktik FENG SHUI Cina mengemas hal ini dalam bentuk prinsip-prinsip luas yang menjanjikan kemakmuran dan kelimpahan, kedamaian dan ketenangan, kesehatan dan umur panjang bagi mereka yang hidup menurut petunjuknya tentang harmoni dan keseimbangan. Inilah unsur kebudayaan Cina yang bermanfaat (YB.Datuk Seri Dr.Ling Liong Sik, Presiden Asosiasi Cina Malaysia dan Menteri Perhubungan Malaysia).*

Kondominium yang digolongkan sebagai bangunan residensial, tentu saja didalamnya terdapat fungsi rumah tinggal secara umum. Rumah tinggal dapat menjadi sangat bermanfaat bagi penghuninya. Permasalahan khusus yang dapat dilihat di sini adalah bagaimana sebuah rumah tinggal dapat memberi manfaat tambahan berupa keberuntungan secara alamiah bagi penghuninya dengan memanfaatkan energi *Ch'i*. Dipercaya atau tidak, *Feng*



LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

Shui berpengaruh terhadap kehidupan manusia. Jika *Feng Shui* tidak bermanfaat, tidak mungkin seni ini dapat bertahan selama ribuan tahun sampai sekarang ini. Manfaat-manfaat yang dapat diberikan *Feng Shui* antara lain: meningkatkan kesehatan, meningkatkan kekayaan, mendapatkan jodoh, mendapatkan keturunan, mencegah perceraian, mencegah kecelakaan, mendapatkan ketenaran, dll. Penerapan *Feng Shui Pa-Kua* pada bangunan Kondominium ini dapat dilakukan melalui penataan ruang dalam maupun ruang luar bangunan yang diarahkan pada empat arah terbaik manusia dan menghindari empat arah terburuk manusia, dimana setiap manusia memiliki Angka *Kua* yang dapat ditentukan melalui tanggal, bulan dan tahun kelahirannya.

I.1.3. Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud bangunan kondominium di Kota Yogyakarta yang menawarkan fungsi tempat tinggal dan fasilitasnya yang memberikan manfaat tambahan berupa keberuntungan alamiah bagi penghuninya melalui pemanfaatan energi *Ch'i* dari penerapan *Feng Shui Pa-Kua* pada tata ruang interior dan eksterior bangunannya?

I.2. Tujuan dan Sasaran

I.2.1. Tujuan

Terwujudnya rancangan wadah fisik bangunan kondominium yang berfungsi utama sebagai tempat tinggal beserta fasilitasnya yang disediakan dalam satu lingkungan dengan memberi manfaat tambahan berupa keberuntungan alamiah



LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

bagi penghuninya melalui pemanfaatan energi *Ch'i* dari penerapan *Feng Shui Pa-Kua Lo-Shu* pada tata ruang interior dan eksterior bangunan yang diyakini telah menjadi salah satu cara untuk meningkatkan kualitas hidup manusia sejak jaman dahulu kala.

I.2.2. Sasaran

Terwujudnya rancangan bangunan kondominium yang secara umum dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas di dalam satu lingkungan sebagai pelayanan bagi penghuninya dengan kriteria penataan tata ruang interior dan eksterior bangunan melalui penerapan *Feng Shui Pa-Kua Lo-Shu* sebagai berikut:

a. Secara Makro

Penataan massa bangunan dan fasilitas-fasilitas terhadap lahan yang tersedia beserta lingkungan sekitarnya.

b. Secara Mezo

Penataan ruang per unit tinggal di dalam tiap massa bangunan utama dan penataan ruang-ruang dalam setiap unit tinggal.

c. Secara Mikro

Penataan dan peletakan komponen pendukung bangunan seperti pintu utama, pintu-pintu lainnya, tangga serta perabot-perabot rumah tangga di dalam setiap unit tinggal.



LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

I.3. Metode Studi

I.3.1. Pola Prosedural

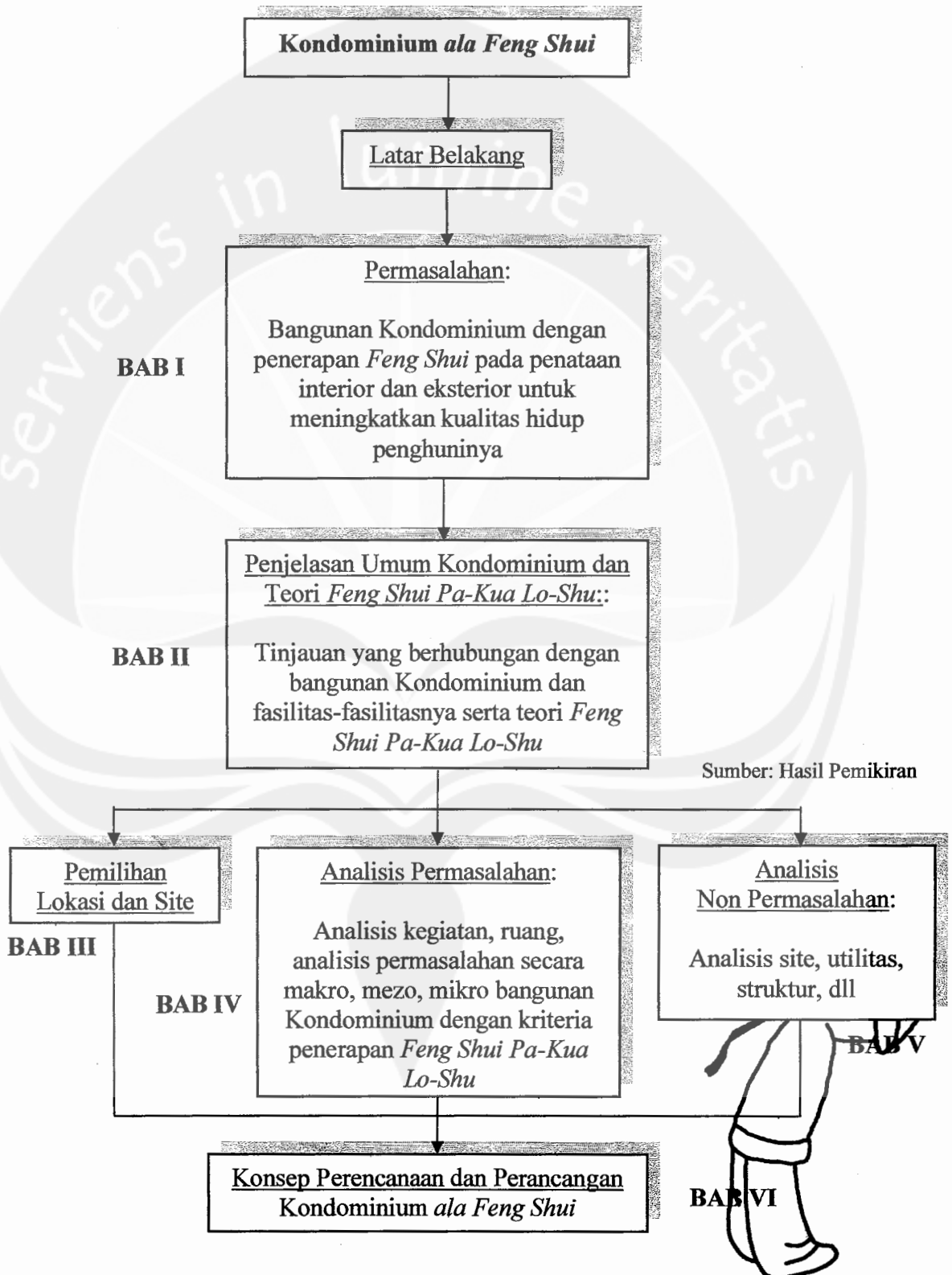
Metode pembahasan yang akan diambil adalah metode deduktif yaitu dengan menggunakan beberapa literatur mengenai teori penerapan *Feng Shui Pa-Kua Lo-Shu* untuk kemudian dianalisis dan ditransformasikan dalam konsep perencanaan dan perancangan. Konsep dasar perencanaan dan perancangan ini yang kemudian diwujudkan dalam desain fisik.



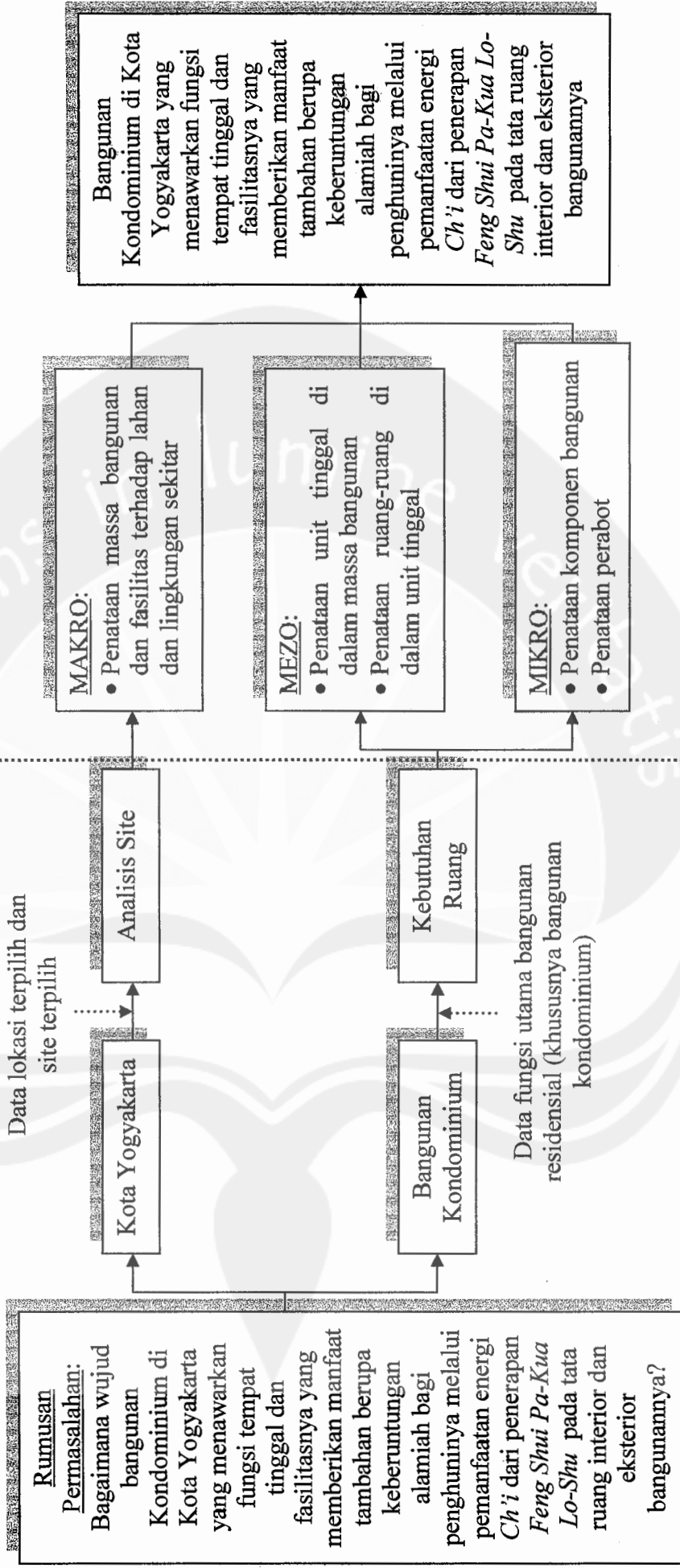
**LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA**

I.3.2. Tata Langkah

Skema I.1. Tata Langkah Penulisan



Skema I.2. Analisis Permasalahan



Sumber: Hasil Pemikiran

Kriteria Penerapan *Feng Shui Pa-Kua Lo-Shu*

LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

I.4. Lingkup Studi

I.4.1. Pendekatan Studi

Pendekatan yang diambil adalah studi pustaka dari beberapa sumber pustaka tentang penerapan *Feng Shui Pa-Kua* yang membagi empat arah terbaik dan empat arah terburuk yang ada pada manusia. Dengan menerapkan arah terbaik tentu saja akan mengalirkan energi *Ch'i* yang membawa keberuntungan alamiah pada penghuninya dan menghindarkan arah terburuk dalam penataan interior dan eksterior bangunan.

I.4.2. Materi Studi

Materi pembahasan akan dibatasi pada penataan dan peletakan massa bangunan, fasilitas-fasilitas yang tersedia, unit tinggal, ruang-ruang dalam tiap unit tinggal dan komponen pendukungnya menurut aturan penerapan *Feng Shui*.

I.5. Sistematika Pembahasan

BABI PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang eksistensi proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan, sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan dan sistem pembahasan yang dimaksudkan sebagai pengantar untuk memahami tentang keseluruhan proyek yang diusulkan.

BAB II PENJELASAN UMUM KONDOMINIUM DAN TEORI *FENG SHUI PA-KUA LO-SHU*

Berisi tentang pengupasan proyek secara umum, dilihat dari fungsi dan kegiatan yang akan diwadahi, persyaratan dan kualifikasi yang harus dipenuhi



LANDASAN KONSEPSUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ala FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

layaknya sebuah kondominium dan fasilitas-fasilitas yang tersedia dalam satu lingkungan. Selain itu, bab ini juga menguraikan teori *Feng Shui Pa-Kua Lo-Shu*.

BAB III PEMILIHAN LOKASI DAN SITE

Berisi tentang kriteria pemilihan lokasi, kondisi kota dan kawasan, pemilihan lokasi, dan pemilihan site.

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN

Berisi tentang analisis kegiatan dan pelaku, ruang, analisis permasalahan dan penyelesaian tata ruang interior dan eksterior melalui penerapan *Feng Shui* dengan pendekatan secara makro, mezo dan mikro.

BAB V ANALISIS NON PERMASALAHAN

Berisi tentang analisis diluar permasalahan yang berhubungan dengan proyek seperti analisis site, utilitas, struktur, dll.

BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONDOMINIUM *ALA FENG SHUI* DI YOGYAKARTA

Berisi tentang rumusan hasil dari analisis baik yang menyangkut permasalahan maupun non permasalahan yang akan diterapkan dalam desain.

