

**KONSEP LOFT PADA HUNIAN KOTA  
STUDI KASUS: HUNIAN VERTIKAL (APARTEMEN)  
DI JAKARTA**

**SKRIPSI**

Oleh:

**BERLIAN PERMATASARI**  
**04 04 05 014 9**



SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN  
PERSYARATAN MENJADI SARJANA ARSITEKTUR

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS INDONESIA  
GENAP 2007/2008**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul :

**KONSEP LOFT PADA HUNIAN KOTA  
STUDI KASUS: HUNIAN VERTIKAL (APARTEMEN) DI JAKARTA**

yang dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Arsitektur pada program studi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Depok, 16 Juli 2008

Berlian Permatasari

NPM. 04 04 05 014 9

# PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**KONSEP LOFT PADA HUNIAN KOTA  
STUDI KASUS: HUNIAN VERTIKAL (APARTEMEN) DI JAKARTA**

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Arsitektur pada program studi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Skripsi ini telah diujikan pada sidang ujian skripsi pada tanggal 2 Juli 2008 dan dinyatakan memenuhi syarat/sah sebagai skripsi pada Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Depok, 16 Juli 2008

Dosen Pembimbing

Ir. Evawani Ellisa, M.Eng. PhD

NIP. 131 932 497

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan berkat-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah mendukung terwujudnya penulisan skripsi ini. Mereka adalah:

1. Ibu Ir. Evawani Ellisa, M.Eng., Ph.D., selaku dosen pembimbing skripsi atas pinjaman buku-bukunya, kesabaran dalam membimbing dan kesempatan serta kepercayaan yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Selaku pembimbing akademik, atas kesediaannya mendengarkan keluhan-keluhan penulis.
2. Bapak Ir. Emirhadi Suganda MSc., dan Ibu Paramita Atmodiwirjo ST., MArch. PhD., selaku dosen penguji, atas masukan dan koreksi terhadap penulisan ini.
3. Bapak Dr. Ir. Hendrajaya Isnaeni, M.Sc., selaku dosen penanggung jawab dan koordinator skripsi.
4. Mama dan ayah, untuk tetap mencurahkan kasih sayang dan dukungannya walau penulis telah mengecewakan kalian.
5. Kakak tersayang, Intan Permatasari ST., untuk semua hal yang telah diberikan baik moril maupun materil.
6. Keluarga Ir. Indartono Rivai, atas perhatian dan dukungan yang diberikan.
7. Doddy Rezki Pratama untuk kesabarannya menghadapi penulis dan menghadirkan tawa sekaligus tangis selama lima tahun terakhir.
8. 6bidadari (Anastasya Yolanda, Amita Ratih Purnamasari, Calosa Kadim, Dyah Esti Sihanani, Mustika Sari Sayuti dan Terry Fontine) yang telah mengisi hari-hari terbaik maupun terburuk penulis selama empat tahun di institusi pendidikan arsitektur ini. Terima kasih atas diskusi-diskusi berbobot hingga kegiatan-kegiatan ‘konyol’ yang telah terselenggara dan yang terpenting adalah untuk selalu mendukung dan membantu saya ketika saya berada pada titik terendah.

9. Trio *Alienating* (Mussa dan Rizki), untuk diskusi tentang cinta, persahabatan dan mimpi-mimpi di masa yang akan datang.
10. Lisa dan Calosa, teman se-kelompok bimbingan skripsi, yang selalu mengingatkan untuk asistensi dan menyemangati penulis saat merasa depresi.
11. Teman-teman seperjuangan sidang skripsi (Calo, Laksi, Asih, Ridho, Sindi, Debol, Intan), atas kerja sama nya.
12. Pihak Pengelola dan Pengembang Citylofts Sudirman (Pak Buntaran, Bu Diah, Bu Dewi dan Pak Andri) yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melakukan studi kasus secara langsung.
13. B 7112 GF, untuk selalu menemani penulis di saat-saat genting dan B 8044 LR atas kenyamanan dan keamanan menyetir jarak jauh lintas Jakarta.
14. Dwipams (Bandung) atas nasehat-nasehatnya, Sinang (Jogja-Jakarta) atas ke'bodoh'an yang ditularkan kepada penulis dan kesediaan mengecek harga buku di Aksara serta semua teman di dunia maya (dan nyata) yang telah menghibur dan memberikan dukungan selama penulisan skripsi.
15. Seluruh pihak yang telah banyak membantu proses pengerjaan skripsi ini namun tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Pada kesempatan ini pula saya juga memohon maaf apabila terdapat kesalahan, baik yang disadari maupun yang tidak disadari. Saran dan kritik yang membangun dari para pembaca sekalian sangat diharapkan demi penyempurnaan skripsi kelak. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembacanya, terutama mahasiswa Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Depok, 16 Juli 2008

**Berlian Permatasari**

Berlian Permatasari  
NPM 04 04 05 014 9  
Departemen Arsitektur

Dosen Pembimbing  
Ir. Evawani Ellisa, M.Eng., Ph.D.

**KONSEP LOFT PADA HUNIAN KOTA  
STUDI KASUS: HUNIAN VERTIKAL (APARTEMEN) DI JAKARTA**

**ABSTRAK**

Manusia membutuhkan sebuah tempat dimana mereka dapat bernaung, menyimpan miliknya dan menghabiskan bagian terbaik dari waktu mereka. Di kota mahalnnya harga lahan membuat luasan hunian menjadi relatif kecil, karena itu berbagai cara dilakukan untuk memperoleh ruang yang lebih lapang. Seiring dengan perkembangan dan perubahan zaman, tuntutan kehidupan pun berubah termasuk kebutuhan pada rumah. Perubahan ini terjadi karena beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut yaitu bentuk identifikasi diri, perubahan gaya hidup, kemampuan teknologi baru, dan perubahan anggota keluarga. Untuk menjawab tuntutan tersebut dibutuhkan hunian yang fleksibel.

Loft muncul sebagai fenomena bertinggal yang menarik di Amerika sekitar tahun 1950an dan berkembang menjadi fenomena yang mengglobal. Bentuk hunian yang berawal dari konversi bangunan industri menjadi hunian ini dianggap cocok untuk menjawab tantangan sebagai hunian masa kini yang fleksibel. Loft memiliki karakter fisik seperti denah ruang yang terbuka, *ceiling* yang tinggi, jendela yang besar dan material yang terekspose. Kehadiran karakter fisik loft mempengaruhi karakter ruang loft sehingga ruang pada loft memiliki impresi tidak formal dan hirarki ruang tidak ada. Selain itu karakter fisik loft juga memudahkan masuknya area bekerja ke dalam hunian, ini membuat gaya hidup bertinggal di loft sering dikaitkan dengan gaya hidup bertinggal dan bekerja. Sekarang ini loft tidak hanya hunian yang berasal dari bangunan hasil konversi saja tapi juga merupakan hunian yang berasal dari bangunan baru yang dibangun dengan konsep loft. Konsep loft adalah gambaran mental yang merupakan abstrak dari karakter fisik, karakter ruang dan gaya hidup di loft.

Konsep loft di Indonesia (Jakarta) salah satunya hadir pada hunian vertikal atau yang lebih sering disebut apartemen. Kemunculannya yang baru beberapa tahun terakhir membuat jumlah apartemen dengan konsep loft di Jakarta tidak terlalu banyak. Beberapa diantaranya adalah The Summit Kelapa Gading dan Citylofts Sudirman. Konsep loft pada The Summit Kelapa Gading hanya diterapkan pada sebagian unit hunian sedangkan pada Citylofts Sudirman diterapkan pada seluruh unit hunian yang ada. Penulisan ini akan melihat sejauh mana pihak pengembang menerapkan konsep loft pada hunian vertikal (apartemen) yang ditawarkannya dan mampu mengakomodasi gaya hidup bertinggal dan bekerja para penghuni.

**Kata kunci: hunian, fleksibel, loft, konversi, konsep loft, gaya hidup bertinggal dan bekerja, apartemen, pengembang.**

Berlian Permatasari  
NPM 04 04 05 014 9  
Architecture Department

Counsellor  
Ir. Evawani Ellisa, M.Eng., Ph.D.

**LOFT CONCEPT IN CITY HOUSING  
CASE STUDIES: VERTICAL RESIDENTIALS (APARTMENT) IN  
JAKARTA**

**ABSTRACT**

Everyone needs a place to be a shelter, a place to keep belongings and spend the best part of their times. In every city, due to the high land price, sites for housings are relatively small. Therefore, everybody will do everything to make small spaces more spacious. As the time goes by, life demand changes including the demand for housing. The changing happens because of some factors, such as self identification, the change of lifestyle, new technology improvements and the change of family member. As the response for such demand, flexible housing is needed.

Loft appears as an interesting way of living phenomenon back in USA around 1950s and become a global phenomenon. This form of dwelling that starts from the conversion of the industrial building into residential is considered suitable to answer the challenge as today flexible dwelling. Loft has physical characters such as open floor plan, high ceiling, oversize window and expose material. The presence of loft's physical characters influences the loft space character as the result loft space has informal impression and non-hierarchy of space. Moreover loft's physical characters also facilitate the entry of the working area into the dwelling, it makes loft living lifestyle was often connected with living and working lifestyle. Nowadays, loft is not the only housing that comes from converted building but also from the new building which is built with loft concept. The concept loft is the mental picture which is the abstract of loft physical character, loft space character and loft living lifestyle.

Loft concept in Indonesia (Jakarta) presents in vertical residential or what we usually call as apartment. The emergence was just only begun for several years ago so that the number of apartments with the loft concept in Jakarta is not high. Two of them are The Summit Kelapa Gading and Citylofts Sudirman. Loft concept in The Summit Kelapa Gading is only applied in several units whereas in Citylofts Sudirman loft concept is applied in all units. This writing will see how far the developer applies the concept loft to the vertical residentials (the apartment) given by and accomodates dwellers' living and working lifestyle.

**Keywords: housing, flexible, loft, conversion, loft concept, working and living lifestyle, apartment, developer.**

# DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	<b>iii</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan	2
1.3 Tujuan Penulisan	2
1.4 Metode Pembahasan	2
1.5 Urutan Penulisan	3
1.6 Sistematika Pembahasan	4
<b>BAB II HUNIAN DI KOTA</b>	<b>5</b>
2.1 Manusia, Bertinggal, dan Hunian	5
2.2 Hunian Kota	6
2.2.1 Hunian Kota dan Luasan	6
2.2.2 Hunian dan Perubahan	9
2.3 Gaya Hidup Bertinggal dan Bekerja	16
<b>BAB III LOFT: FENOMENA DAN KONSEP</b>	<b>17</b>
3.1 Definisi <i>Loft</i>	17
3.2 Fenomena Bertinggal di <i>Loft</i>	18
3.2.1 Transformasi <i>Loft</i>	18
3.2.2 Jenis-Jenis <i>Loft</i>	20



3.3 Konsep <i>Loft</i>	23
3.3.1 Karakter Fisik <i>Loft</i>	24
3.3.2 Karakter Ruang <i>Loft</i>	25
3.3.3 Gaya Hidup pada <i>Loft</i>	27
<b>BAB IV APARTEMEN DI JAKARTA</b>	<b>29</b>
4.1 Perkembangan Apartemen	29
4.2 Jenis-jenis Apartemen	30
4.3 Tipe-tipe Unit Hunian	31
4.4 Organisasi Ruang Pada Unit Apartemen	31
4.5 Apartemen Loft	34
<b>BAB V STUDI KASUS</b>	<b>35</b>
5.1 The Summit Kelapa Gading	35
5.1.1 The Summit sebagai Hunian Vertikal Kota	41
5.1.2 Konsep Loft pada The Summit	45
5.2 Citylofts Sudirman	46
5.2.1 Citylofts Sudirman sebagai Hunian Vertikal Kota	51
5.2.2 Konsep Loft pada Citylofts Sudirman	52
5.3 Kesimpulan	54
<b>BAB VI KESIMPULAN</b>	<b>57</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Ilustrasi <i>Borrowed Space</i>	6
Gambar 2.2 Ilustrasi variasi pada <i>ceiling</i> dan bentuk atap	7
Gambar 2.3 Ilustrasi Pengaturean Bukaan/ Jendela	8
Gambar 2.4 Ilustrasi Penggunaan Cahaya, Warna , Tekstur dan Perabotan	8
Gambar 2.5 Bagan <i>Shearing Layer</i>	12
Gambar 2.6 <i>Schröder House</i>	14
Gambar 2.7 <i>Luigi Colani and Hanse Haus' Rotor House</i>	14
Gambar 2.8 <i>Naked House</i>	15
Gambar 3.1 <i>Raw Loft</i>	20
Gambar 3.2 <i>Hard Loft</i>	21
Gambar 3.3 <i>New Hard Loft</i>	22
Gambar 3.4 <i>Soft Loft</i>	22
Gambar 3.5 <i>BiLevel Loft</i>	23
Gambar 3.6 Karakter Fisik <i>Loft</i>	24
Gambar 3.7 <i>Servis Area</i> dan <i>Served Area</i> Pada Hunian <i>Loft</i>	26
Gambar 3.8 Gaya hidup bertinggal dan berkerja	28
Gambar 4.1 Ilustrasi <i>Living Room</i>	32
Gambar 4.2 Ilustrasi Kamar Tidur	32
Gambar 4.3 Ilustrasi Ruang Makan dan Pantri	33
Gambar 4.4 Ilustrasi Dapur Kotor	33
Gambar 5.1 The Summit Kelapa Gading	35
Gambar 5.2 Lokasi The Summit	36
Gambar 5.3 Denah Tapak The Summit	36
Gambar 5.4 Fasilitas – Fasilitas yang terdapat di The Summit	37
Gambar 5.5 Susunan Unit The Summit secara Horizontal	37
Gambar 5.6 Struktur Unit The Summit secara Vertikal	38
Gambar 5.7 Void Transparan Pada Unit Loft	38
Gambar 5.8 Tipe BL1	39
Gambar 5.9 Tipe BL 1b	40

Gambar 5.10 Tipe CL 2	41
Gambar 5.11 Sirkulasi Pada The Summit	41
Gambar 5.12 Posisi Living Room pada setiap Unit Loft	42
Gambar 5.13 Posisi Ruang Tidur di Setiap Unit Loft	42
Gambar 5.14 Ruang Tidur pada tipe BL 1	43
Gambar 5.15 Posisi Ruang Makan dan Pantri di Setiap Unit Loft	43
Gambar 5.16 Pantri pada Tipe BL1 dan BL2	43
Gambar 5.17 Posisi Area Servis di Setiap Unit Loft	44
Gambar 5.18 <i>Double Ceiling</i> dan <i>Open Floor Plan</i> Pada Loft The Summit	44
Gambar 5.19 Citylofts Sudirman	46
Gambar 5.20 Lokasi Citylofts Sudirman	47
Gambar 5.21 Massa Citylofts-Ci tywalks Sudirman	47
Gambar 5.22 Fasilitas Citylofts Sudirman	47
Gambar 5.23 Denah Lantai Unit ‘SOHO’ di Citylofts Sudirman	48
Gambar 5.24 Denah Unit San Fransisco	49
Gambar 5.25 Ruang Dalam Unit San Fransisco	49
Gambar 5.26 Denah Unit London	50
Gambar 5.27 Ruang Dalam Unit London	50
Gambar 5.28 Denah Unit New York tipe A dan B	50
Gambar 5.29 Interior Unit Citylofts Sudirman	51
Gambar 5.30 Sirkulasi Pada Citylofts	51
Gambar 5.31 tipe gabungan SFA+SFA, SFA+Paris dan Milan+London	53
Gambar 5.32 tipe gabungan SFA+ Boston	53

## DAFTAR TABEL

Tabel 5.1 Penerapan Konsep Loft Pada Kasus The Summit dan Citylofts	55
Tabel 5.2 Kesesuaian Antara Metode Memperlengkap Hunian dengan Penerapan Konsep Loft	56

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Istilah loft mungkin masih asing di telinga sebagian orang. Loft muncul sebagai fenomena bertinggal yang menarik di Amerika sekitar tahun 1950an dan sejak itu berkembang menjadi fenomena yang mengglobal hingga sekarang. Fenomena loft berawal ketika para seniman di New York mencari tempat yang murah untuk berkehidupan (*live*) dan bekerja (*work*). Semenjak industri berpindah ke tempat yang lebih murah, bangunan-bangunan industri dan gudang-gudang di kota menjadi kosong. Para seniman menangkap peluang untuk menciptakan sebuah versi Amerika dari studio seniman Paris dengan biaya rendah dengan jalan mengkonversi bangunan-bangunan tersebut. Konversi dari *unliving space* menjadi *living space* menjadi hal yang menarik.<sup>1</sup>

Pada perkembangannya istilah loft tidak hanya sebatas pada hunian hasil konversi dari bangunan industri menjadi hunian untuk bertinggal. Sebagai sebuah hunian yang fleksibel, loft dianggap cocok untuk menjawab tantangan sebagai hunian kota masa kini. Hidup di loft (*living loft*) memberikan inspirasi bagi banyak orang. Bahkan para pengembang mulai menciptakan bangunan-bangunan baru yang memiliki karakteristik seperti loft sehingga muncullah konsep loft dalam dunia properti.

Perbedaan kondisi di Indonesia dengan Amerika menyebabkan fenomena konversi loft tidak terjadi. Namun loft muncul sebagai sebuah konsep perancangan hunian di kota. Salah satu yang sedang marak saat ini adalah konsep loft yang ditawarkan para pengembang apartemen. Beberapa apartemen yang mengusung konsep loft baik hanya pada perancangan unitnya ataupun keseluruhan ‘struktur’ apartemen mulai bermunculan diantaranya adalah Apartemen “The Summit Kelapa Gading” dan “Citylofts Sudirman”.

---

<sup>1</sup> Simone Schleifer, *The Big Book of Loft*. (Valles:2005), hlm. 1

## **1.2 Permasalahan**

Adapun permasalahan dari penulisan ini adalah:

1. Bagaimana proses perkembangan fenomena loft hingga menjadi sebuah konsep hunian di kota?
2. Sejauh mana konsep loft diterapkan dan mampu mengakomodasi gaya hidup bertinggal dan bekerja pada hunian di kota khususnya hunian vertikal (apartemen) di Jakarta?

## **1.3 Tujuan Penulisan**

Melalui skripsi ini penulis mengharapkan didapatkan pemahaman dan pengetahuan mengenai fenomena loft hingga menjadi sebuah konsep hunian di kota. Lebih lanjut lagi melalui skripsi ini diharapkan dapat diperoleh gambaran sejauh mana konsep loft diterapkan dan mampu mengakomodasi gaya hidup bertinggal dan bekerja pada hunian di kota khususnya hunian vertikal (apartemen) di Jakarta.

## **1.4 Metode Pembahasan**

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan beberapa metode tertentu untuk memperoleh data, yaitu sebagai berikut:

1. Studi mengenai teori-teori yang menjelaskan loft melalui literatur dan media elektronik.
2. Studi lapangan, yaitu pengamatan langsung terhadap contoh kasus yang diangkat dan dilengkapi dengan data visual berupa foto atau gambar.
3. Studi hasil wawancara dengan penggunaan tempat-tempat yang dicontohkan dalam skripsi ini terutama untuk melengkapi penjelasan yang ada di dalam studi kasus skripsi.

## 1.5 Urutan Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mempergunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

### I. Pendahuluan

Bab ini menjelaskan latar belakang topik penulisan skripsi yang telah dipilih, permasalahan, tujuan, metode pembahasan urutan penulisan dan sistematika penulisan.

### II. Hunian di Kota

Bab ini menjelaskan mengenai manusia, bertinggal, dan hunian, hunian kota, dan gaya hidup bertinggal dan bekerja.

### III. Loft: Fenomena dan Konsep

Bab ini berisi definisi loft, fenomena loft yang meliputi transformasi dan jenis-jenis loft, serta apa yang dimaksud dengan konsep loft.

### IV. Apartemen di Jakarta

Bab ini merupakan pengantar menuju Bab Studi Kasus yang berisi definisi apartemen, perkembangan apartemen, jenis-jenis apartemen, tipe-tipe unit apartemen serta organisasi ruang pada apartemen dan apartemen loft.

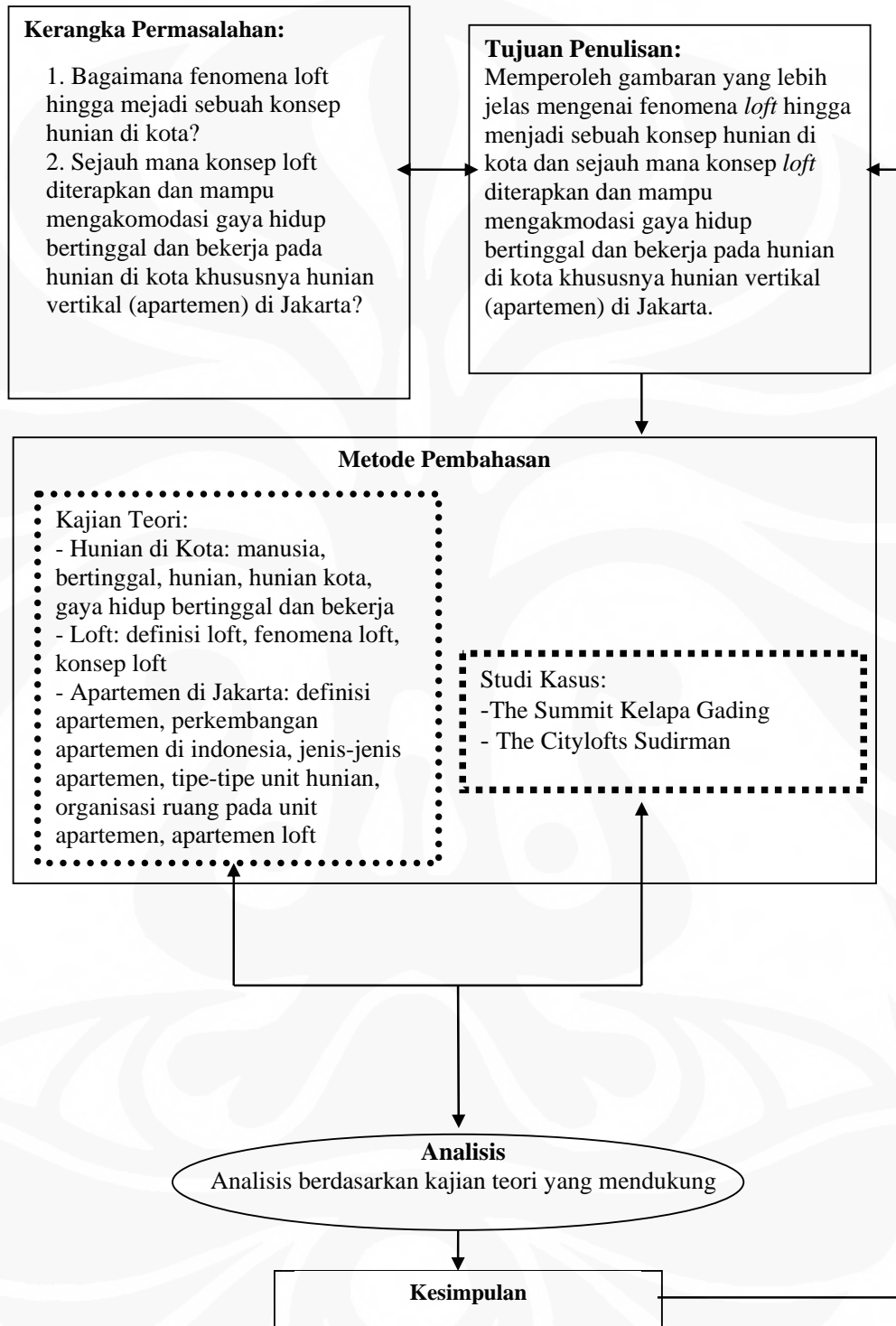
### IV. Studi Kasus

Bab ini berisi pembahasan mengenai studi kasus yang diambil beserta dengan analisis berdasarkan teori-teori yang mendukung di dalam pembahasan studi kasus.

### V. Kesimpulan

Bab ini berisi hasil pemikiran akhir penulis dari seluruh bab yang telah dibahas sebelumnya.

## 1.6 Sistematika Pembahasan





## BAB II

### HUNIAN DI KOTA

#### 2.1 Manusia, Bertinggal, dan Hunian

*“To dwell is to be at home with one’s own place, to live in a world where one feels comfortable and at ease.”*<sup>2</sup>

Bertinggal (*dwelling*) adalah konseptualisasi akhir dari tujuan kunci semua kerja, seperti yang dinyatakan Heidegger yakni untuk menghidupkan kembali sebuah skema ontologikal yang menempatkan kembali manusia di (dalam) dunia. Lebih jauh lagi, ruang yang di’hidup’i (*lived space*) merujuk pada ruang yang sesungguhnya dialami dan memiliki hubungan yang erat dengan dunia yang ditinggali dan fenomologi dari tubuh (manusia). Setiap orang memiliki ‘*natural place*’ yang dia miliki (*to which he belongs*) dan hanya tempat ini adalah rumah (*only this place is the home*)<sup>3</sup>.

Manusia membutuhkan sebuah tempat dimana mereka dapat bernaung atau berlindung, meyimpan miliknya dan menghabiskan bagian terbaik dari waktu mereka<sup>4</sup>. Sebuah unit hunian (*housing unit*) adalah artefak manusia yang mendefinisikan dan membatasi ruang untuk anggota-anggota dari rumah tangga. Unit hunian menyediakan naungan dan proteksi untuk aktivitas domestik.<sup>5</sup>

Makna dan fungsi hunian (*meaning and use of housing*) sekarang telah berkembang. Salah satu contohnya adalah perubahan yang berakibat terhadap penggunaan ruang dan fasilitas didalamnya. Contoh, rumah dan tempat bekerja yang terpisah selama masa abad terakhir ini, kini cenderung kembali menyatu

---

<sup>2</sup> Martin Heidegger, *Poetry, Language, Thought*, (New York: 1975)

<sup>3</sup> Gilles Barbey, “Spatial Archetypes and the Experience of Time: Identifying the Dimension of Form” dalam, Ernesto G Arias, ed. *The Meaning and Use of Housing: International Perspectives, Approaches and Their Applications*, (Newcastle: 1993) hlm. 112

<sup>4</sup> Jonathan Barnett, *Redesigning Cities: Principles, Practice, Implementation* (Chicago: 2003), hlm.1

<sup>5</sup> Roderick J. Lawrence, “The Meaning and Use of Home: Its Interior” dalam, Ernesto G Arias, ed. *The Meaning and Use of Housing: International Perspectives, Approaches and Their Applications*, (Newcastle: 1993) hlm. 73

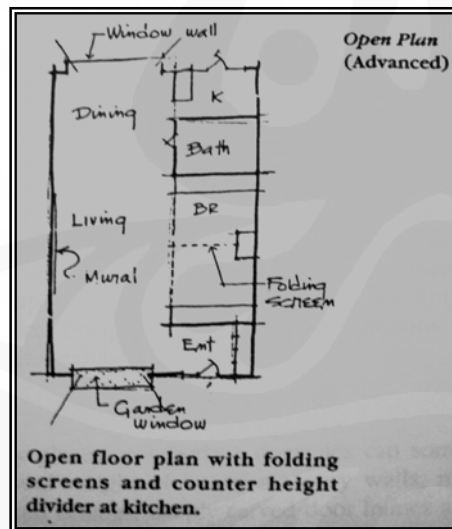
seperti konsep abad sebelumnya sehingga mengakibatkan jumlah penghuni atau orang yang bekerja profesional di rumah meningkat. Ketika dibatasi oleh empat bidang tembok apartemennya sepanjang hari, penghuni akan lebih menyadari semakin kuat ikatan antara dia dengan rumah sekaligus tempat bekerjanya tersebut. Penghuni dengan begitu akan mengidentifikasi (lebih kuat) rumahnya sebagai tempat hidup dan bekerja dibandingkan sebuah unit bertinggal yang hanya didiami seperti sebuah *dormitory*.<sup>6</sup>

## 2.2 Hunian Kota

### 2.2.1 Hunian Kota dan Luasan

Berbeda dengan hunian di pinggir kota, unit hunian yang berada di kota relatif lebih kecil. Hal ini disebabkan mahalnya lahan di kota dan sebagai akibatnya, ruang untuk hidup (hunian) menjadi semakin padat. Sebagai kompensasinya, segala upaya dilakukan, agar dapat diperoleh ruang yang terlihat lebih lapang yakni dengan jalan:<sup>7</sup>

1. Mengurangi dinding interior



**Gambar 2.1** Ilustrasi *Borrowed Space*

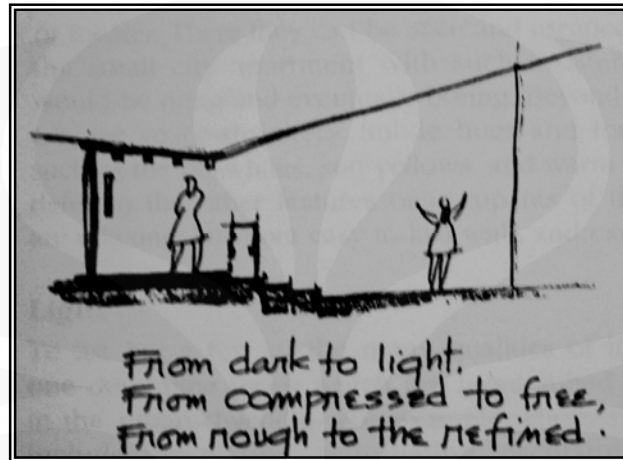
Sumber: Jonathan Barnett, *Redesigning Cities: Principles, Practice, Implementation*

Perluasan ruang dapat dilakukan dengan menambah secara visual hubungan antar ruang dalam batas-batas yang sesuai dengan jarak antar ruang-ruang tersebut. Metode “*borrowed space*” ini dapat dilakukan dengan penggunaan denah lantai terbuka dan pengurangan penggunaan pintu yang memakan ruang.

<sup>6</sup> Gilles Barbey, *Opcit.*, hlm. 111

<sup>7</sup> Jonathan Barnett, *Opcit.*, hlm. 1-4

## 2. Membuat variasi pada *ceiling* dan bentuk atap



**Gambar 2.2 Ilustrasi variasi pada *ceiling* dan bentuk atap**

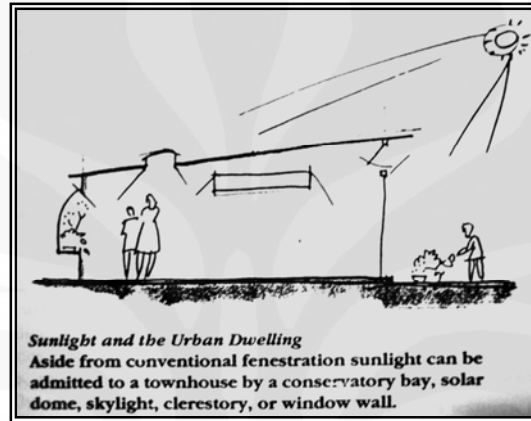
Sumber: Jonathan Barnett, *Redesigning Cities: Principles, Practice, Implementation*

Manusia akan merasa lebih bebas dan lebih leluasa ketika merasakan sekuens ruang yang sempit-leluasa, kecil-besar, gelap-terang dapat diatur dengan menambahkan kontras dan keberagaman. Sehingga dihasilkan kesan volume lebih ringan yang memberikan efek ruang menjadi lebih luas. Mekanisme pengaturan bentuk atap dan *ceiling* juga dapat menambah ukuran dan perbedaan ruang.

## 3. Mengatur peletakan bukaan atau jendela

Pengaturan bukaan atau pengaturan jendela dapat memberikan efek perluasan ruang. Jika bukaannya kecil dan pemandangannya bagus, penggunaan *curtain blind* yang diletakkan ke samping dapat memperluas ukuran jendela. Jika pemandangannya kurang menarik, panel atau tirai tembus cahaya dapat digunakan untuk menutupi ruang namun tidak menghalangi masuknya cahaya. Sebuah jendela dengan bukaan yang besar atau jendela dinding yang dapat dibuka dari kamar atau apartemen dapat memberikan pemandangan dari garis langit kota, pemandangan jalanan yang sibuk atau dinding bangunan sekitar yang penuh warna-warni serta tekstur atau pola bayangan yang menarik. Profil dari bagian atap bangunan sekitar dengan pipa-pipa, tangki air dan tangga kebakaran juga dapat memberikan sentuhan disain. Sinar matahari dan setting kehidupan bertinggal kota, selain dapat ditangkap melalui penyusunan bukaan

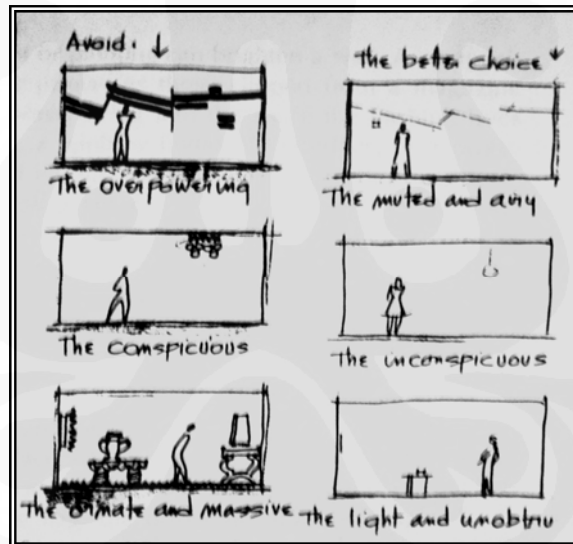
yang konvensional, juga dapat diterapkan dengan penggunaan *conservatory bay*, *solar dome*, *skylight*, *clerestory* (bukaan yang biasa terdapat di atap bangunan gereja), dan jendela dinding.



**Gambar 2.3 Ilustrasi Pengaturan Bukaan/ Jendela**

Sumber: Jonathan Barnett, *Redesigning Cities: Principles, Practice, Implementation*

#### 4. Penggunaan cahaya, warna, tekstur dan perabotan



**Gambar 2.4 Ilustrasi Penggunaan Cahaya, Warna , Tekstur dan Perabotan.**

Sumber: Jonathan Barnett, *Redesigning Cities: Principles, Practice, Implementation*

Bentuk yang berat, tekstur yang kasar, dan pola yang tebal menyebabkan ukuran ruang bertinggal terasa sempit. Sesuatu yang diam, tidak begitu menarik perhatian dan pecahayaan yang banyak adalah hal-hal yang dapat memberikan kesan ruang yang luas.

## 2.2.2 Hunian dan Perubahan

Seiring dengan perkembangan dan perubahan zaman, tuntutan kehidupan pun berubah. Ada tiga macam perubahan mendasar dalam kebutuhan manusia yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Seperti halnya kebutuhan manusia akan banyak hal (baik primer, sekunder, tersier) kebutuhan pada rumah pun berubah. Perubahan ini terjadi karena beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut yaitu <sup>8</sup>:

### 1. Bentuk Identifikasi Diri

Manusia ingin mengakui dan diakui, kebutuhan ini menentukan pemilihan baju, *furniture*, mobil dan benda-benda lainnya termasuk rumah. Kebutuhan akan identifikasi diri menunjukkan posisi manusia dalam kehidupan sosialnya. Bangunan, khususnya rumah selalu menjadi sarana ekspresi diri pemiliknya dan manusia akan selalu menyesuaikan lingkungan di sekitarnya sesuai dengan seleranya.

### 2. Perubahan Gaya Hidup

Perubahan gaya hidup terjadi karena adanya akulturasi dengan budaya lain. Ide-ide baru dipicu oleh gaya hidup manusia dan perkembangan teknologi. Perubahan gaya hidup ini pula yang memberikan perkembangan pendapat tentang apa yang praktis, apa yang baik dan apa yang buruk. Manusia adalah makhluk sosial. Perubahan strata sosial mempunyai pengaruh yang kuat dalam perubahan gaya hidup.

### 3. Kemampuan Teknologi Baru

Perkembangan teknologi memungkinkan perubahan pada misalnya saja pada utilitas ruang yang tersedia. Karena pergantian dan perkembangan akan menghabiskan biaya, maka komponen-komponen tersebut harus dirancang agar mudah berpindah.

### 4. Perubahan Anggota Keluarga

Penyesuaian yang paling pokok pada rumah yang begitu sering berubah adalah karena adanya perubahan komposisi keluarga. Daur hidup manusia seperti menikah, mempunyai anak-anak, kemudian anak-anak tumbuh menjadi

---

<sup>8</sup> NJ Habraken, *Variations: The systemic Design of Support* (Massachusetts, USA) seperti dikutip Yunita Elissa dalam skripsinya *Adaptable House* (Depok:2005)

dewasa hingga pada suatu saat anak tersebut menikah dan memutuskan untuk keluar dari rumah merupakan beberapa hal yang mempengaruhi perubahan komposisi dalam keluarga. Perubahan ini tidak hanya mempengaruhi jumlah ruang dalam rumah tetapi juga jenis peralatan yang digunakan.

Pada kenyataannya, tidak semua rumah mampu mengantisipasi perubahan tepat pada waktunya. Karena kecepatan perubahan dalam kehidupan manusia tidak sebanding dengan waktu yang dibutuhkan untuk merubah sebuah rumah sesuai dengan kondisi yang diinginkan. Hampir tidak ada bangunan yang dapat beradaptasi dengan baik. Bangunan memang didisain untuk tidak beradaptasi, baik dalam hal finansial atau biaya konstruksi, administrasi, pemeliharaan, peraturan bahkan reka ulang. Walaupun demikian semua bangunan (kecuali monumen) tetap beradaptasi dengan berbagai cara manakala pemakaian, kegunaan dan hal lain di sekelilingnya berubah<sup>9</sup>.

Menurut Aldo Rossi dalam bukunya *The Architecture of The City* ada dua karakteristik tetap dalam arsitektur yaitu tujuan estetis dan pencitraan lingkungan yang lebih baik<sup>10</sup>. Berkaitan dengan hal tersebut maka perubahan dalam bangunan (hunian) terdiri dari dua macam yaitu perubahan faktor estetis dan perubahan dalam penciptaan yang berhubungan dengan fungsi spasial.

Kebutuhan akan keindahan estetis biasanya dapat dipenuhi dengan segera sebab kebutuhan ini sangat bergantung pada selera dan persepsi masing-masing penghuni. Perubahan selera dan persepsi dapat terjadi jika ada perubahan lingkungan yang cukup kuat mempengaruhi seseorang. Perwujudan dari perubahan minat dan selera ini biasa dilakukan dengan perubahan elemen kasat mata atau dapat secara langsung dilihat seperti pada interior, eksterior, jenis *furniture* dan ornamen penghias lainnya. Interior dan eksterior yang dimaksud lebih kepada lapisan terluar dari selubung bangunan yang dapat diganti dengan mudah. Sedangkan *furniture* dan ornamen penghias memiliki sifat mobilitas yang lebih tinggi, sehingga cenderung lebih fleksibel dan mudah diganti.

---

<sup>9</sup> Stewart Brand, *How Building Learn-What Happens After They're Built* (New York:1995) hlm. 2

<sup>10</sup> Aldo Rossi, *The Architecture of the City* (MIT Press:1982) diterjemahkan oleh Diane Ghirardo John Oakman dan diterbitkan dengan judul asli *L'architettura Della Citta*, (Marsilio Editori, 1966), seperti dikutip Yunita Elissa dalam skripsinya *Adaptable House* (Depok:2005)

Kebutuhan fungsi spasial memiliki pola frekuensi yang lebih dapat diperkirakan arahnya, terutama jika menyangkut sebuah keluarga. Perubahan pola yang sebenarnya bersifat tetap ini sangat sering terjadi. Seperti salah satu faktor perubahan yang sudah dijelaskan sebelumnya yaitu perubahan anggota keluarga <sup>11</sup>. Dengan berubahnya komposisi anggota keluarga maka kebutuhan ruang sepantasnya berubah pula. Penyebab kesulitan untuk menyesuaikan dengan komposisi keluarga ini adalah kecenderungan rumah yang bersifat kaku dan statis.

Pada prinsipnya setiap bangunan (termasuk rumah) memiliki “lapisan” dasar yang terdiri dari enam unsur dan biasa disebut “*The Six S*” yakni <sup>12</sup>:

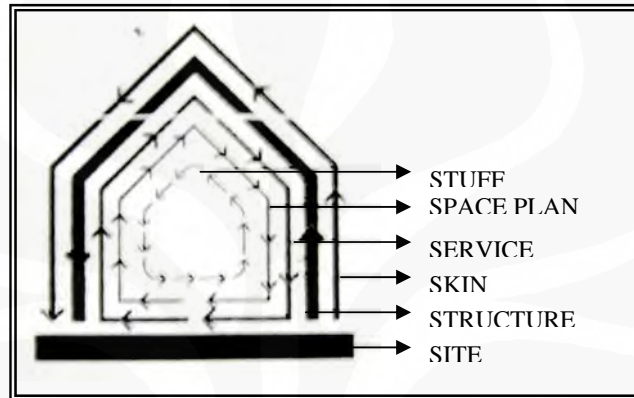
1. *Site* (tapak) merupakan setting dengan sifat lokasi (urban, suburban, non urban) dan lahan yang dibatasi oleh garis batas legal serta memiliki sifat ketahanan yang dapat melampaui beberapa generasi.
2. *Structure* (struktur) melingkupi fondasi dan elemen-elemen penahan beban pada bangunan yang berbahaya dan membutuhkan banyak biaya jika harus diubah, sehingga jarang dilakukan perubahan.
3. *Skin* (kulit) bangunan mencakup eksterior dan interior bangunan. Biasanya proses *skin lift* ini dilakukan agar tampilan bangunan tetap sejalan dengan tren dan teknologi masa kini. Perhatian dunia akhir-akhir ini terhadap isu hemat energi telah mendorong perbaikan teknis ‘kulit’ menjadi kedap udara dan memiliki insulasi yang lebih baik.
4. *Service* (servis) menyangkut utilitas pada suatu bangunan. Ini adalah komponen yang selalu bekerja pada bangunan yaitu pengkabelan komunikasi, pengkabelan listrik, pemipaan, sistem springkler, HVAC, dan elemen-elemen dapat bergerak semacam lift dan eskalator. Banyak bangunan yang terpaksa dihancurkan lebih awal jika diketahui terdapat elemen utilitas yang diletakkan dalam posisi sulit sehingga sulit untuk diganti.
5. *Space Plan* (denah ruang) adalah visualisasi layout interior berupa dinding, langit-langit, lantai dan bukaan. Ruang komersial yang sifatnya amat dinamis dapat berganti setiap tiga tahunan. Pada rumah dengan frekuensi mobilitas penghuni yang rendah, denah ruang dapat berlangsung hingga 30 tahun.

---

<sup>11</sup> NJ Habraken, *Variations: The Systemic Design of Support*, Massachusetts, USA.

<sup>12</sup> Stewart Brand *Opcit.*, hlm. 15 -16

6. *Stuff* (benda-benda); meja, telepon, gambar atau lukisan, peralatan dapur, lampu atau benda-benda yang dapat berubah dalam rentang waktu per hari atau per bulan.



**Gambar 2.5 Bagan *Shearing Layer***

Sumber: Stewart Brand, *How Building Learn-What Happens After They're Built*

Dengan melakukan pendekatan berdasarkan prinsip *The Six S* tersebut dapat diketahui bahwa perubahan sebagai hal yang dulu dianggap sulit untuk ditolerir dalam sebuah rumah menjadi hal yang mungkin untuk dilakukan di masa sekarang. Selain itu perubahan juga dapat diantisipasi dengan jalan menciptakan hunian yang fleksibel, berikut ini cara yang dapat dilakukan<sup>13</sup>:

1. Non Kinetik

Fleksibilitas sering dikaitkan dengan sesuatu yang dapat bergerak (kinetik). Sebenarnya adaptasi non kinetik (tidak bergerak) juga dapat mencapai fleksibilitas walaupun secara sekilas tidak terlihat. Berikut ini beberapa contoh metoda yang sering diaplikasikan dalam desain hunian:

- a. *Multi-use* (penggunaan ganda)

Avi Friedman dalam bukunya "*The Adaptable Home: Designing Homes for Change*" mengidentifikasi adanya sejumlah angka dari dimensi ruang yang dapat memfasilitasi penggunaan ruang multi fungsi. Metode ini biasanya berguna ketika ruang-ruang di dalam rumah perlu dirancang agar mudah diatur kembali fungsinya.

<sup>13</sup> *Adaptable Dwelling*. Diakses <http://www.everything2.com/index.pl?node=adaptable+dwellings>, pada 11 Juni 2008, pukul 22.01 WIB



b. *Annexes* (ruang tambahan) dan lantai tambahan

Hal ini bisa termasuk menambahkan ruang pada sebuah bangunan secara horizontal atau menyediakan sebuah konstruksi atap yang dapat menahan beban apabila ada lantai tambahan. Salah satu solusi jangka panjang adalah mendisain dengan ketinggian dari lantai ke plafon yang lebih tinggi, sehingga menjadi alternatif untuk menambah mezanin di kemudian hari.

c. *Shells* (cangkang)

Cangkang memberikan kesempatan untuk memperluas ruang dengan cara yang tidak berlebihan. Sebagai contohnya arsitek Israel M. Goodovitch menggunakan kemungkinan ini ketika ia mendesain hunian dengan konsep pengembangan sebanyak 46 unit di Kiriati-Ono, Israel. Pada setiap unitnya, setiap lantai dikonstruksi dalam bentuk sebuah cangkang dengan dimensi volume yang cukup untuk memasukkan lantai ke dua dan lantai ke tiga di kemudian hari.

2. Kinetik

Cara ini dapat menambah nilai fleksibilitas sebuah hunian terlebih pada hunian kecil karena dapat menyembuyikan ruang-ruang penyebab munculnya kondisi berantakan yang mengganggu penampilan. Di bawah ini merupakan contoh-contoh bentuk penerapan cara kinetik pada desain hunian:

a. Penggunaan Partisi

Penggunaan partisi pada denah, terlihat sebagai garis atau ruang di dalam rumah. Maka penerapan partisi bergerak dalam ruang mampu mempersatukan dua ruang atau sebaliknya, seperti yang terdapat pada Schröder-Schröder House.

The Schröder-Schröder House oleh Gerrit Rietveld dan kliennya Truss Schröder adalah salah satu contoh rumah di awal abad ke-20 yang menggunakan dinding kinetik, untuk meningkatkan keberagaman ruangan dan disain interior arsitektur. Lantai atasnya ditambahkan loteng untuk menghindari ketatnya peraturan bangunan daerah tersebut.

Ruang yang disatukan oleh elemen planar dalam aturan tertentu ini secara asimetris dipadukan dalam ruang dengan menggunakan sebuah sistem koordinat. Tidak ada garis yang miring terhadap sistem rigid ini, oleh karena itu kebebasan didapatkan oleh adanya kemungkinan bermain dan berpindah. Fleksibilitas dapat dicapai dalam fase konstruksi kedua atau sistem pemartisian dan fase konstruksi ketiga atau *fixed furniture*.



**Gambar 2.6 Schröder House**

Sumber: <http://arch114f07magana.blogspot.com/2007/09/alex-chan-schroder-house.html>

#### b. Rotor Houses

Rumah yang menggunakan mekanisme *rotor movement* bergantung pada sebuah aksi perpindahan (putar) untuk mentransformasikan sebuah ruang. Contoh hunian yang menggunakan mekanisme ini adalah sebagai Luigi Colani and Hanse Haus' Rotor House.



**Gambar 2.7 Luigi Colani and Hanse Haus' Rotor House**

Sumber: <http://mocoloco.com/archives/000694.php>

Luigi Colani seorang desainer mobil, memanfaatkan tabung dengan luas enam m<sup>2</sup> yang dapat berputar/berotasi untuk memaksimalkan penggunaan ruang dalam hunian seluas 36 m<sup>2</sup>. Tabung berisi tiga ruang yakni kamar tidur, kamar mandi dan dapur. Ketika ingin menggunakan salah satu dari ruang yang diinginkan tabung diputar ke kiri atau ke kanan hingga ruang tersebut menghadap *living area*. Pergerakan yang terjadi dikontrol melalui *remote*.

### c. Roda

Penemuan roda turut mempengaruhi arsitektur kinetik (bergerak). Salah satu desain hunian yang terkenal akan fleksibilitas karena roda adalah *The Naked House* karya Shigeru Ban.

Kreasi Shigeru Ban untuk keluarga non konvensional Jepang di Kawagoe, Saitama Prefecture ini adalah sebuah contoh klasik tentang bagaimana fleksibilitas dapat diperluas sampai titik ekstremnya. Pada kasus ini klien menginginkan rumah yang dapat mempersatukan keluarga mereka dalam suatu keterbukaan. Bagian yang tetap pada hunian ini hanyalah area servis, selain itu terdapat empat ruangan kotak yang memiliki roda yang dapat dipindahkan secara bebas tergantung dari kebutuhan dan keinginan penghuninya.



**Gambar 2.8 *Naked House***

Sumber: [http://www.arcspace.com/books/ban/ban\\_book.html](http://www.arcspace.com/books/ban/ban_book.html)

### 2.3 Gaya Hidup Bertinggal dan Bekerja

Bekerja di rumah merupakan fenomena yang sangat berkembang sekarang ini. Gaya hidup bertinggal dan bekerja dapat ditelusuri dengan melihat perubahan pada tempat bekerja. Ide untuk bekerja dirumah sebenarnya sudah dimulai sebelum revolusi industri, ketika para pekerja tangan mengerjakan pekerjaannya. Bekerja di rumah pun dilakukan oleh para profesional seperti dokter, pengacara, pendeta dan bankir. Namun pada akhir abad ke-19, munculnya perkantoran dan industri membuat para pekerja terpisah dari rumahnya.<sup>14</sup>

Sekarang teknologi sudah kompak dan tidak mahal. Siapa saja dapat memiliki komputer personal dan internet yang dapat memudahkan akses ke seluruh dunia. Tidak lagi perlu bagi perusahaan untuk mendatangkan pekerjanya tiap hari ke kantor untuk bekerja. Kesadaran masyarakat berbasis teknologi-informasi ini menghadirkan kantor-kantor virtual. Waktu bekerja yang fleksibel, bekerja paruh waktu dan pembagian pekerjaan menjadi daya tarik bagi para pekerja. Banyak pekerja kantor yang mengerjakan sebagian pekerjaannya di rumah namun tetap berhubungan dengan kantor melalui telpon dan komputer. Ada juga para *teleworker* yakni para pekerja yang bekerja dengan waktu penuh dan melakukan semua pekerjaannya menggunakan fasilitas yang mendukung. Bahkan ada para pekerja yang selangkah lebih maju yang memilih untuk mempekerjakan diri sendiri dengan menjalankan bisnis sendiri.<sup>15</sup>

Hunian di kota mencerminkan kecenderungan gaya hidup masyarakatnya<sup>16</sup>. Maraknya gaya hidup bertinggal dan bekerja mempengaruhi munculnya bentuk hunian baru yang menggabungkan fungsi hunian dengan kantor atau dikenal dengan istilah SOHO (*Small Office Home Office*) yang. Dari namanya dapat diketahui bahwa SOHO merujuk pada bisnis kecil atau pun perusahaan yang dijalankan di rumah walaupun demikian segmen pasar pada perusahaan kecil ini pun tidak kalah dengan perusahaan-perusahaan besar<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> Fay Sweet, *Home Work: Setting Up an Office at Home* (London: 2000), hlm. 12

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 14

<sup>16</sup> Tardiyana, Achmad D. (Desember-Januari 2008). Rumah Antara Kebutuhan Sosial dan Gaya Hidup. *Skala +*, edisi 02: Arsitektur Interior, 24 – 26

<sup>17</sup> Diakses <http://www.answers.com/topic/small-office-home-office?cat=biz-fin>, pada 4 juli 2008 pukul 20:35 WIB

## BAB III

### LOFT: FENOMENA DAN KONSEP

*“Lofts are our new home on the chaotic range.”<sup>18</sup>*

#### 3.1 Definisi Loft

Kata *loft* berasal dari *loft* (O.E), *loft* (O.N.) dan *luftuz* (P.Gmc) yang berarti *air, sky* (udara, langit). Kata-kata tersebut dipergunakan untuk menyebut ruangan atau kamar yang terletak di atas (*upper chamber*) atau tempat penyimpanan yang terletak di atas (*upper story*)<sup>19</sup>. Adapun definisi *loft* yang terdapat dalam *Dictionary of Architecture and Construction* adalah:

1. ruang tidak berplafon yang terletak di bawah atap, biasanya digunakan sebagai tempat penyimpanan (loteng),
2. ruang atas di dalam gudang atau kandang,
3. ruang atas dalam gereja atau *concert hall* (misalnya *choir loft, organ loft*),
4. ruang yang tidak memiliki partisi dalam sebuah bangunan loft,
5. ruang di antara bagian atas dari *the proscenium* dan *the grid* dalam *theater stagehouse* <sup>20</sup>.

Sementara itu yang dimaksud dengan bangunan loft adalah sebuah bangunan yang denah lantainya terbuka (*open floor plan*), tidak memiliki partisi atau pembatas (ruang) dan digunakan untuk tujuan ataupun keperluan komersial serta industri<sup>21</sup>. Berdasarkan *Oxford English Dictionary*, *lofts* merujuk kepada ruang yang secara relatif besar atau luas, pada umumnya berupa ruang terbuka di tiap lantai dalam bangunan-bangunan industri bertingkat dan gudang-gudang yang berada di Amerika Serikat (AS)<sup>22</sup>. Kedua definisi inilah yang akan dibahas lebih

---

<sup>18</sup> Aaron Betsky, *Architecture Must Burn* (Corte Madera, CA: 2000), hlm. 46

<sup>19</sup> <http://www.etymonline.com/index.php?search=loft&searchmode=none>, diakses pada 11 Februari 2008 pukul 17.23 WIB

<sup>20</sup> Cyril M Harris, *Dictionary of Architecture & Construction*, (New York: 1993) hlm. 499

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Sharon Zukin, *Loft living: Culture and Capital in Urban Change* (New Jersey: 1989) hlm. 1

lanjut karena erat kaitannya dengan fenomena hunian loft yang menjadi inspirasi hunian berkonsep loft.

## 3.2 Fenomena Bertinggal di Loft

### 3.2.1 Transformasi Loft

Pada zaman revolusi industri, akhir abad ke-19, loft merupakan gudang dan pabrik. Loft menjadi tempat memproses, meyimpan, mengatur dan memamerkan barang-barang, seperti yang dinyatakan dalam buku *Architecture Must Burn: "human beings and their lives were secondary to lofts; the system was primary"*. Namun sekarang loft telah berubah menjadi tempat yang dikonsumsi dan tempat dimana manusia hidup dan bertinggal didalamnya<sup>23</sup>. Sebagai hasil konversi dari bangunan industri (*unliving space*) menjadi hunian (*living space*), loft merupakan fenomena yang menarik.

Konversi loft dari bangunan industri menjadi hunian dapat ditelusuri jejaknya di New York pada tahun 1950an. Pada saat itu para seniman dan kaum bohemian mencari tempat yang murah untuk berkehidupan (*live*) dan bekerja (*work*) dan mulai berpindah menempati bangunan industri akhir abad ke-19 yang telah ditinggalkan. Semenjak industri berpindah dari Manhattan ke tempat yang lebih murah, bangunan-bangunan industri dan gudang-gudang menjadi kosong. Para seniman pun menangkap peluang biaya yang rendah untuk menciptakan dari sebuah studio seniman Paris versi Amerika yakni dengan jalan mengkonversi bangunan-bangunan tersebut<sup>24</sup>.

Pada awal kemunculannya, loft berupa ruang yang luas namun kualitasnya masih kurang baik sebagai sebuah hunian, karena masih jauh dari kenyamanan. Para seniman menyadari bahwa dengan menyewa di area industri, biaya akan lebih murah namun sebagai kompensasinya mereka harus menerima ketidaknyamanan khususnya tingkat kegaduhan dan kebersihan (kerapihan). Namun sekitar tahun 1970an, dengan karakternya yang unik sebagai wadah kosong, lantai *polished wood*, tembok merah bata yang terkspos dan fasad

<sup>23</sup> Aaron Betsky, *Ibid.*, hlm. 46

<sup>24</sup> Simone Schleifer, *The Big Book of Loft*. (Valles:2005), hlm. 1

besi/baja cetak (*cast iron facades*), loft mulai meraih perhatian publik. Sifat ekonomis dan estetis dari “*loft living*” pun bertransformasi menjadi bergaya mewah (*bourgeois chic*). Dalam jumlah yang besar, penghuni dari kelas menengah dan menengah atas mulai berpindah ke loft juga. Ketika beberapa penghuni (penyewa) baru seperti para seniman memperbaiki (merenovasi) loft mereka sendiri, yang lainnya membayar jasa arsitek dan disainer interior untuk melakukan renovasi yang lebih luas (*extensive renovations*). Tidak seperti para seniman, penghuni semacam ini menggunakan loft hanya sebagai tempat tinggal (*living*).<sup>25</sup>

Pemerintah kota dan pers seluruh Amerika memuji *loft living* sebagai bagian dari kebangkitan kota dari tahun 1970an. Konversi hunian dari loft pun menarik perhatian para sponsor. Mereka merupakan investor bagi para *owner-occupiers* atau pengembang dan pembangun real estate bagi para penyewa. Ini merupakan awal mula dari kemunculan apartemen loft di Amerika. Bangunan yang mereka (pengembang) konversi memang lebih besar dibandingkan bangunan loft yang biasa digunakan para seniman, namun ruang yang dihasilkan lebih kecil. Ruang pada loft dibagi menjadi beberapa bagian sehingga dihasilkan karakter ruang yang berbeda dari bangunan loft sebelumnya. Luasan rata-rata dari sebuah apartemen loft komersil ini adalah 610sqft sedangkan luasan rata-rata dari bangunan loft yang biasa digunakan untuk bertinggal adalah 2100sqft.<sup>26</sup>

Kurangnya ketersediaan loft membuat para pengembang mulai melirik bangunan lain untuk membuat hunian bergaya loft<sup>27</sup>. Konversi tetap terjadi namun tidak berasal dari bangunan industri. Bangunan dasar lain yang dimanfaatkan antara lain sekolah, gereja, kantor dsb. Bangunan yang dipilih biasanya adalah bangunan yang memiliki nilai historis ataupun yang mempunyai karakteristik seperti loft. Pada situasi dunia sekarang ini dimana sumber daya mulai menyusut, revitalisasi dari bangunan lama menjadi sebuah prioritas. Oleh karenanya, kecenderungan untuk mengkonversi bangunan lama menjadi hunian terus meluas di dunia. Misalnya saja di Tokyo, perkembangan dari loft tumbuh dari bangunan gudang yang sederhana. Pengadaan fasilitas baru membuat

---

<sup>25</sup> Sharon Zukin, *Ibid.*, hlm. 2

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Vproject dalam Overseas Property. *Loft Living has Become Synonymous with a Trendy Urban Lifestyle*. Diakses <http://vproject.co.uk/2008/02/08/loft-living-has-become-synonymous-with-a-trendy-urban-lifestyle/>, pada 18 April 2008, pukul 19.08 WIB



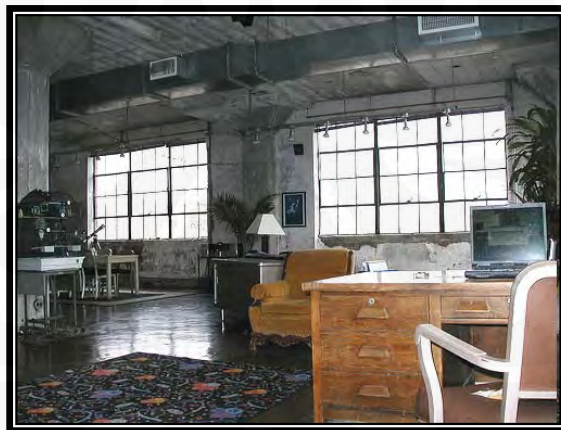
pemerintah kota melihat keuntungan dalam mempertimbangkan konversi dari bangunan perpustakaan lama atau mengubah bangunan-bangunan umum menjadi hunian.<sup>28</sup>

Semakin populernya istilah loft, mendorong para pengembang bahkan membangun bangunan-bangunan baru yang memiliki karakter loft. Tidak semua orang setuju dengan apa yang sesungguhnya dimaksud dengan loft saat ini. Kaum *purist* berpendapat bahwa loft hanya merujuk pada pabrik dan bangunan lain yang telah dikonversi mejadi hunian. Penekanan yang diperlukan untuk hunian ini meliputi jendela-jendela yang besar, kolom dan balok yang menyangga *ceiling* setinggi 16 kaki, dan lantai kayu (*maple*) atau beton. Sedangkan para pengembang yang baru percaya bahwa loft merujuk pada apartemen jenis apapun yang cocok dengan prinsip-prinsip perancangan loft seperti *open layout*, jendela yang besar, penyelesaian ruang yang unik dan lokasi yang ada di kota.<sup>29</sup>

### 3.2.2 Jenis-jenis Loft<sup>30</sup>

Perkembangan yang terjadi telah melahirkan berbagai jenis istilah loft yang dipopulerkan oleh para pengembang, antara lain:

#### 1. *Raw Loft*



**Gambar 3.1 Raw Loft**

Sumber: <http://www.flickr.com>

<sup>28</sup> Felicia Eisenberg Molnar, *Loft: New Design For Urban Change* (Massachusetts: 2001), hlm.88

<sup>29</sup> Dexter Associates Realty. *The Loft Life*. Diakses <http://www.loftsvancouver.com/WhatIsALoft.php>, pada 19 Februari 2008 pukul 10.47 WIB

<sup>30</sup> *What is The Loft*. Diakses <http://www.theloftcritic.com/lofts101.asp>, pada 14 Mei 2008, pukul 20.33 WIB



*Raw loft* merupakan sebuah ruang loft yang tidak selesai. Sebuah *raw loft* mungkin tidak memiliki dapur, toilet, atau tempat cuci. Jika loft ini tidak memiliki kamar mandi pribadi mungkin terdapat fasilitas lain yang bersifat komunal. Kebanyakan *raw loft* baru yang telah direnovasi memiliki kamar mandi sendiri. Istilah *raw* digunakan untuk mendeskripsikan loft tanpa atau dengan sedikit keindahan. Pada *raw loft*, semua elemen dari pipa-pipa pemanas dan plambing hingga tembok bata dan kabel-kabel terekspos.

## 2. *Hard Loft*



**Gambar 3.2 *Hard Loft***  
Sumber: <http://www.flickr.com>

Konversi dari bangunan menjadi loft menghasilkan apa yang disebut dengan *hard loft*. Bangunan-bangunan ini memiliki sejarah dan karakter. Mereka memiliki penampilan yang keras. Salah satunya konstruksi beton atau konstruksi "mill" dari bata ekspos tua dan *original wood posts*, balok dan lantai berupa konstruksi kayu berat. Mereka memiliki *ductwork*, *electrical*, dan *plumbing* ekspos yang asli yang digunakan sebagai pelengkap dekorasi.

## 3. *New Hard Loft*

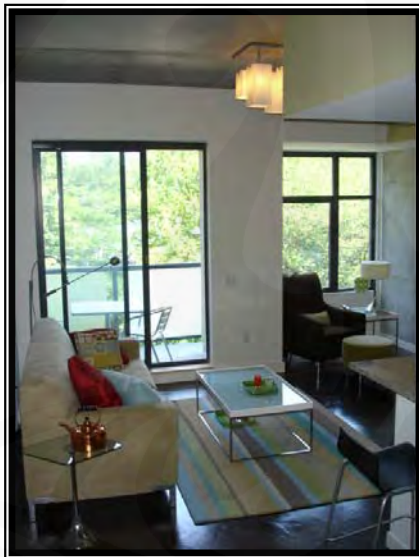
Adanya permintaan yang tinggi terhadap loft dan kurang tersedianya bangunan yang sesuai untuk konversi gaya bangunan industri yang asli, memunculkan *new hard lofts*. Pengembang loft mengatakan terdapat empat ciri-ciri utama yang mendefinisikan sebuah loft yakni *high ceilings*, *open spaces*, material bangunan yang terekspos dan jendela-jendela yang besar.

Para pengembang kini meniru ciri-ciri utama tersebut, *new hard loft* akan menduplikasi detail asli dari *hard loft* dengan penambahan elemen hemat energi.



**Gambar 3.3 New Hard Loft**  
Sumber: <http://www.flickr.com>

#### 4. Soft Loft (Upscale)



**Gambar 3.4 Soft Loft**  
Sumber: <http://www.flickr.com>

Dalam loft jenis ini terdapat kamar tidur dengan partisi mencapai ceiling. *Soft loft* biasanya ditemukan di bangunan-bangunan baru. *Soft loft* cenderung terlihat seperti apartemen tradisional dan biasanya lebih hemat energi dibandingkan *hard loft*. Mereka memiliki elemen-elemen dari *hard loft* namun dengan penampilan yang lebih halus. Penampilan yang halus tersebut termasuk karpet yang menutupi lantai dan *drywall encasements* yang menyembunyikan *ductwork*, *electrical*, dan *plumbing*. Beberapa dari *soft loft* memiliki

tembok yang tidak sampai ceiling yang sering disebut dengan tinggi  $\frac{3}{4}$ .

## 5. Bi-Level Loft



**Gambar 3.5 BiLevel Loft**

Sumber: <http://www.theloftcritic.com/lofts101.asp>

Sebuah loft dua level yang memiliki lantai mezanin di level dua dimana kita dapat melihat ke lantai bawah. Sebuah loft tidak selalu memiliki dua level. Tipikal bangunan industri memiliki lantai mezanin yang dapat dimanfaatkan atau mezaanin sengaja dibuat untuk memanfaatkan ketinggian ruangan.

### 3.3 Konsep Loft

Sejalan dengan semakin meluasnya fenomena bertinggal di loft dan berkembangnya berbagai jenis istilah loft di dunia properti, muncullah konsep loft. Konsep sendiri dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki definisi rancangan atau buram surat dsb, ide atau pengertian yg diabstrakkan dr peristiwa konkret, gambaran mental dari objek, proses, atau apa pun yg ada di luar bahasa, yg digunakan oleh akal budi untuk memahami hal-hal lain <sup>31</sup>. Sehingga konsep loft dapat dipahami sebagai gambaran mental yang berasal dari abstraksi fenomena bertinggal di loft. Selanjutnya akan diuraikan apa saja yang ada dan terjadi dalam hunian loft sehingga fenomena bertinggal di loft menginspirasi munculnya konsep loft pada hunian.

---

<sup>31</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (Jakarta: 1988), hlm. 456

### 3.3.1 Karakter Fisik Loft <sup>32</sup>



**Gambar 3.6 Karakter Fisik Loft**

Sumber: <http://www.flickr.com>

Sebagai hunian hasil konversi dari bangunan industri loft memiliki karakter fisik sebagai berikut:

1. Denah lantai terbuka: Bangunan industri yang cenderung tidak memiliki partisi menciptakan denah lantai terbuka. Hal tersebut juga muncul pada hunian loft dimana tidak hadirnya partisi pada ruang dalam kecuali pada kamar mandi. Jika ada tembok-tembok pemisah pun biasanya tidak menyentuh *ceiling*.
2. *Ceiling* yang tinggi: Sebagai bangunan industri yang sebelumnya ditempati oleh mesin-mesin besar, loft memiliki *ceiling* yang tinggi. Pada hunian loft ketinggian ceiling dua kali lipat ini biasa ditambahkan/dilengkapi dengan mezanin pada lantai dua yang dapat digunakan untuk area tidur dengan pemandangan ke bawah yaitu lantai utama.
3. Jendela yang besar: Akibat dari ketinggian *ceiling* yang tidak biasa membuat jendela atau bukaan yang terdapat pada loft pun berukuran tidak biasa (besar). Hal tersebut memberikan keuntungan seperti memaksimalkan masuknya cahaya alami dan memberikan pemandangan yang luas ke dalam hunian loft.

---

<sup>32</sup> Djai Tanji, *Loft Basics*, diakses <http://livinginlofts.net/#main>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.43 WIB

4. Material bangunan yang terekspose: Hunian loft (hasil konversi) pada umumnya membiarkan material bangunan asli seperti tembok bata, tiang, balok dan lantai kayu yang belum dipelitur serta instalasi mekanikal dan elektikal (saluran udara, plambing, elektrik) terekspose.

### 3.3.2 Karakter Ruang *Loft*

Hidup di loft (*loft living*) menggambarkan sebuah usaha untuk menggantikan kuatnya privasi dari tipe rumah tunggal (*detached house*) di suburban dengan menghadirkan penekanan lebih terhadap ruang publik. Layout fisik dari kebanyakan loft adalah sedikit pintu atau tembok yang minimal, membuka setiap area dan menyediakan fungsi sosial kepada siapa saja yang datang. Hal ini mengeliminasi banyak ritual *de passage* dan menciptakan sebuah impresi dari ketidakformalan dan persamaan. Dalam keleluasaan *loft* tidak ada objek tunggal atau sesuatu yang mendominasi. Ketidakhadiran ‘penghalang’ arsitektural (*architectural barriers*) antara area ‘servis’ dan ‘hiburan’ menghapuskan hirarki dari fungsi yang tipikal pada kebanyakan penataan rumah. Denah arsitektural dari loft tidak juga menampakkan hirarki dari ruang-ruang khusus yang sangat populer pada rumah victoria kelas menengah: seperti ruang gambar, *morning rooms*, atau ruang berpakaian. Area loft hanya dibagi berdasarkan penggunaan umum; sebagai contoh ‘*living*’ dan ‘*working*’<sup>33</sup>. Mereka secara tidak langsung menyatakan loft sebagai sebuah transisi yang mudah dari satu aktivitas ke aktivitas lainnya. Ruang loft yang besar juga merupakan kebalikan dari hunian abad ke 16 yang merepresentasikan antara ruangan kecil dan ekspresi diri. *Loft living* mencerminkan diri yang terus-menerus menginginkan ‘ruang lebih’ untuk membuktikan kepribadiannya.<sup>34</sup>

Hidup di loft sedikit mirip dengan hidup dalam ‘kotak pertunjukan’. Struktur dari kebanyakan bangunan industri kecil adalah masuk langsung dari lift, sehingga tamu masuk langsung ke *living area*. Hal ini sangat berbeda dengan ruang transisi yang bertahap antara ‘bagian luar’ dan ‘bagian dalam’ serta ruang publik dan privat ruang pada tipikal rumah umumnya. Bahkan pada loft

<sup>33</sup> Felicia Eisenberg Molnar, *Opcit.*, hlm. 68

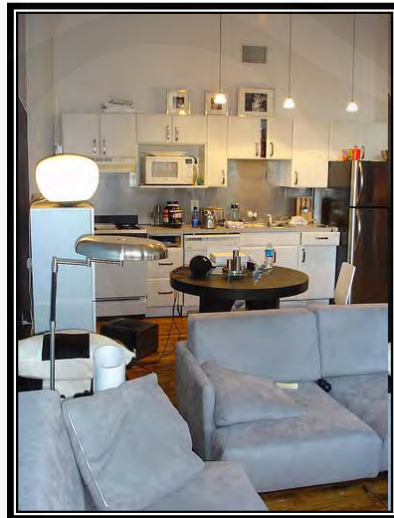
<sup>34</sup> *Ibid*, hal 69



yang sederhana (*modest loft*) yang memiliki sebuah *enterance hall*, baik tamu dan tuan rumah merasakan saling berkewajiban untuk ‘melihat’ dan ‘mempertunjukan’ keseluruhan loft. Keunikan dari setiap perencanaan loft tersebut memungkinkan denah lantai yang tidak standar dan detail arsitektur yang tidak diduga-duga sehingga membuat hidup di loft berbeda dari sebagian besar rumah ataupun apartemen.<sup>35</sup>

Penggunaan ruang loft sebenarnya bukan lah hal yang baru. Sejarahwan arsitektur Siegfried Giedion mengatakan bahwa karakter tipikal denah lantai rumah Amerika yang berkembang antara tahun 1850-1890 sebagian besar terbuka, fleksibel dan sedikit menggunakan pembatas. Konstruksi Amerika sepanjang abad 19 nampak jauh dari kesan mewah dengan pendekatan langsung pada material bangunan dan perhatian pada kenyamanan.<sup>36</sup>

Kemunduran dari *entertainment* formal pada hunian adalah karena bertambahnya jumlah kelas menengah tanpa pembantu. Tidak seperti divisi domestik yang kaku antara ‘*upstair*’ dan ‘*downstair*’, istri yang memasak menolak untuk di isolasi di dapur dan berada jauh dari seluruh keluarga. Bahkan pada awal abad 20 para feminis menuntut dapur dipindahkan dekat dengan ruang makan. Rumah peternakan di suburban mempunyai dapur besar efisien yang mengalir ke ruang serba guna atau ruang keluarga. *Open space* dari gaya suburban ini sama seperti rumah desa Amerika pada tahu 60an dan bentuk kandang (*barn*) seolah meyiapkan sebuah cara untuk menerima hidup di loft.<sup>37</sup>



**Gambar 3.7 Servis Area dan Served Area Pada Hunian Loft**

Sumber: <http://www.flickr.com>

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hal 69

<sup>36</sup> *Ibid*, hal 69

<sup>37</sup> Sharon Zukin, *Ibid.*, hal 69

### 3.3.3 Gaya Hidup Loft

Gaya hidup bertinggal dan bekerja mendefinisikan apa yang dimaksud dengan gaya hidup bertinggal di loft, hal tersebut telah dimulai sejak awal oleh para seniman yang mulai mengisi bangunan industri untuk ditinggali. Para pematung mencetak perunggu di halaman belakang, membuat keramik dan sebagainya dan menjadikan lantai dasar mereka menjadi sebuah bengkel dalam bangunan yang bervolume yang terbaik ini. Pada zaman modern, ketika tempat bertinggal dan bekerja terpisah, loft yang sebagian besar sudah dihuni oleh kalangan bukan seniman menjadi kosong di siang hari.

Kemudian para modernis menyebutkan fenomena ini sebagai '*lofties for softies*', yang berarti bahwa bangunan-bangunan ini ditinggalkan pada siang hari oleh pemiliknya untuk pergi bekerja. Tapi kini tidak lagi terjadi, perkembangan teknologi telah mengembalikan mereka menjadi sebuah tempat yang bisa digunakan sebagai tempat bekerja dengan bantuan peralatan elektronik.<sup>38</sup>

Ketika rumah masih merupakan sebuah bangunan industri tanpa dinding, hal pertama yang dilakukan adalah dengan membuka pembatasnya sehingga penghuni akan berbagi ruang hidup dengan kantornya. Hal ini adalah keputusan yang penting karena ini akan mempengaruhi bagaimana pekerjaan akan berintergrasi dengan kehidupan sehari-hari. Misalnya kegiatan bekerja di rumah tidak membutuhkan dapur atau ruang keluarga.<sup>39</sup> Dengan semakin maraknya orang-orang yang bekerja dirumah, inovasi baru dalam furnitur juga membantu membuat lingkungan bertinggal yang nyaman dalam loft.

Sejak teknologi membebaskan kita dari kantor, maka menjadi mudah untuk mengubah tempat tinggal pada bangunan industri (loft) menjadi pusat media.<sup>40</sup> Menjadikan kantor sebagai bagian dari rumah biasa terkadang berarti meletakkan lemari dan sebuah komputer ke kamar tidur, garasi atau dapur. Pada loft, bertinggal di hunian dengan denah terbuka memudahkan memasukkan area kerja ke dalam ruang.<sup>41</sup>

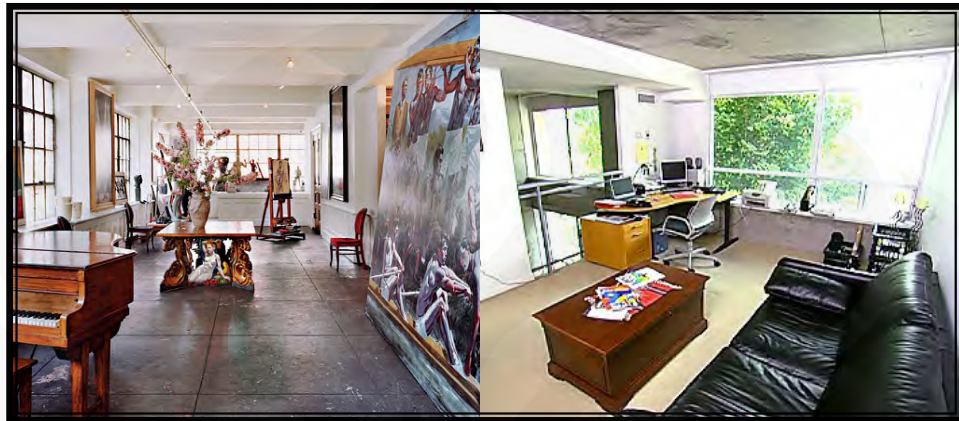
---

<sup>38</sup> Nonie Niesewand, *Converted Space* (London: 2002) hlm. 154

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm.156

<sup>40</sup> *Ibid.*, hlm.158

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 159



**Gambar 3.8 Gaya hidup bertinggal dan berkerja: studio seniman (ki) dan rumah kantor (ka)**  
Sumber: <http://www.flickr.com>

Uraian di atas memberikan gambaran mengenai hal-hal yang terkandung dalam konsep loft. Karakter fisik yang hadir pada bangunan loft (bangunan industri) mempengaruhi karakter ruang loft yang menghadirkan penekanan pada ruang publik sehingga tercipta impresi tidak formal dan tidak adanya hirarki pada ruang dalam hunian loft. Selain itu karakter fisik juga memudahkan masuknya area bekerja ke dalam hunian, oleh karena itu konsep loft erat kaitannya dengan gaya hidup bertinggal dan bekerja. Gambaran mental yang merupakan abstrak dari karakter fisik, karakter ruang dan gaya hidup di loft inilah yang dimaksud dengan konsep loft.



## **BAB IV**

### **APARTEMEN DI JAKARTA**

Apartemen (rumah susun) adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. (UU RI No 16/1985)<sup>42</sup>

#### **4.1 Perkembangan Apartemen**

Kemunculan apartemen sebagai hunian vertikal di kota berawal dari fenomena kembali ke kota. Fenomena tersebut muncul akibat kejenuhan masyarakat sub urban karena banyaknya kelemahan bermukim di kawasan suburban, sehingga mereka memilih untuk kembali ke kota. Namun karena lahan di kota tidak lagi memadai bila dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk, sebagai solusinya dibangun lah apartemen.

Pada perkembangan sekarang ini, apartemen dibangun pada kawasan superblok ataupun kawasan pengembangan multiguna. Keduanya merupakan konsep properti berskala besar yang menggabungkan hunian, fasilitas bisnis, fasilitas rekreasi dan fasilitas pendidikan. Yang membedakan adalah pada kawasan superblok massa-massa bangunan dipisahkan oleh jalan kawasan, sedangkan pada kawasan pengembangan multiguna massa-massa bangunan terpadu dan saling berhubungan secara langsung.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Ferihan F.Aditya, *ed. Indonesia Apartment: Design, Concept, Lifestyle*, Jakarta, hlm. 16

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 8-13

## 4.2 Jenis-Jenis Apartemen

Apartemen dapat dikategorikan berdasarkan banyak hal antara lain berdasarkan ketinggian bangunan, peruntukan penghuni, sistem penyusunan, dan bentuk massanya.

1. Jenis apartemen berdasarkan **ketinggian bangunan** terbagi menjadi tiga yakni apartemen bertingkat tinggi (*high rise apartment*) untuk ketinggian lebih dari enam lantai, apartemen bertingkat rendah (*low rise apartment*) untuk ketinggian kurang dari enam lantai, dan apartemen kebun (*garden apartment*) untuk ketinggian kurang dari enam lantai dengan lahan taman yang luas.
2. Jenis apartemen berdasarkan **peruntukan penghuninya** seperti apartemen keluarga, lajang dan pebisnis. Berbeda dari dua apartemen sebelumnya (keluarga dan lajang), apartemen pebisnis yang dihuni oleh para pengusaha lebih ditekankan kepada sarana untuk bekerja dibandingkan dengan tempat untuk tinggal. Apartemen ini hanya sebagai tempat penunjang bisnis.<sup>44</sup>
3. Apartemen simpleks, dupleks dan tripleks merupakan jenis apartemen berdasarkan **sistem penyusunan lantai**. Dari penamaannya dapat diketahui bahwa apartemen simpleks merupakan unit satu lantai, dupleks merupakan unit dua lantai dan tripleks merupakan unit tiga lantai.
4. Sedangkan berdasarkan **bentuk massa** terdapat apartemen bentuk massa slab, bentuk massa tower dan bentuk massa variant. Apartemen massa slab adalah apartemen yang mempunyai massa bangunan memanjang dengan bentuk sirkulasi berupa koridor, biasanya menggunakan lebih dari satu sistem sirkulasi vertikal. Apartemen massa tower memiliki massa bangunan memusat dengan bentuk sirkulasi berupa hall atau ruang perantara. Yang terakhir adalah bentuk massa varian yang merupakan penggabungan bentuk slab dan tower.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 18, 24

<sup>45</sup> diakses <http://adhithana.tripod.com/artikel/pava.txt>, pada 15 Juni 2008 pukul 10.13 WIB

### 4.3 Tipe-Tipe Unit Apartemen<sup>46</sup>

Tipe unit apartemen dapat dibagi berdasarkan jumlah ruang pada setiap unit hunian. Yang pertama adalah tipe dengan luas terkecil yaitu **tipe studio** dengan luas 20 m<sup>2</sup> sampai 35 m<sup>2</sup>. Tipe ini dirancang hanya untuk dihuni oleh satu orang saja. Program ruang pada tipe ini hanya terdiri dari ruang tidur yang menyatu dengan ruang kerja, kamar mandi serta dapur kecil.

Tipe ke dua adalah **tipe keluarga** yang mempunyai satu sampai empat kamar dengan luas 25 m<sup>2</sup> untuk satu kamar, 30 m<sup>2</sup> untuk dua kamar, 85 m<sup>2</sup>-140 m<sup>2</sup> untuk tiga dan empat kamar. Program ruang yang terdapat pada tipe ini adalah kamar tidur utama yang dilengkapi dengan kamar mandi, satu hingga tiga kamar tidur anak, satu hingga dua kamar mandi bersama, ruang keluarga, ruang makan, dapur, ruang cuci, kamar pembantu dan gudang.

Tipe ketiga adalah **tipe penthouse** yaitu tipe unit apartemen mewah yang terletak di lantai paling atas pada apartemen *high rise*. Umumnya *penthouse* terdiri dari dua sampai empat kamar tidur yang dirancang sesuai dengan keinginan pemiliknya. *Penthouse* dapat berupa unit satu lantai maupun dua lantai (*dupleks*). Luas *penthouse* berkisar 300 m<sup>2</sup> ke atas.

### 4.4 Organisasi Ruang<sup>47</sup>

Terbatasnya ukuran pada unit apartemen menyebabkan pengorganisasian ruang ditata seefisien mungkin. Adapun kebutuhan minimal ruang yang harus terdapat di dalam sebuah unit apartemen adalah ruang tidur, kamar mandi, ruang makan dan pantri serta ruang duduk.

#### 1. Ruang Keluarga

Ruang keluarga sebagai satu-satunya ruang duduk komunal yang ada di unit apartemen, umumnya ditempatkan pada salah satu sudut yang memiliki orientasi keluar yang biasanya berupa balkon. Interaksi keluar umumnya disikapi dengan membuat bukaan pada salah satu dindingnya dengan kaca

<sup>46</sup> Ferihan F.Aditya, ed. *Indonesia Apartment: Design, Concept, Lifestyle*, Jakarta, hlm 22-23

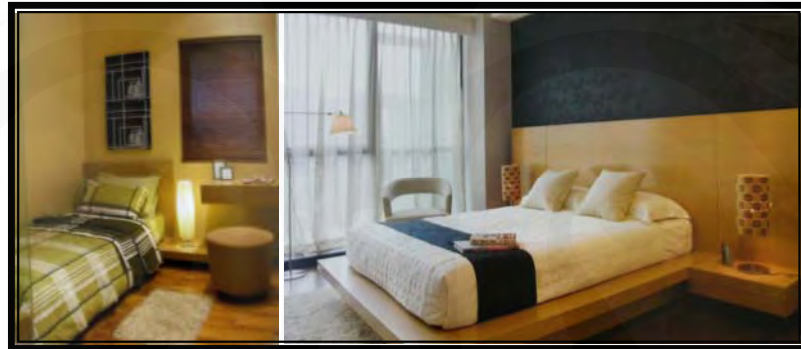
<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 130-140

transparan sehingga memungkinkan cahaya alami masuk kedalam ruangan. Posisi ruang keluarga dalam setiap unit apartemen selalu mempertimbangkan posisi yang terbaik.



**Gambar 4.1 Ilustrasi *Living Room***  
Sumber: Ferihan F.Aditya, Indonesia Apartment

## 2. Kamar Tidur



**Gambar 4.2 Ilustrasi Kamar Tidur**  
Sumber: Ferihan F.Aditya, Indonesia Apartment

Kamar tidur merupakan ruangan yang bersifat paling pribadi. Penataan kamar harus memperhatikan kebiasaan penghuni di ruang tersebut, misalnya kebiasaan bekerja/belajar dan menonton TV sebelum tidur. Pada unit-unit tertentu kamar tidur dilengkapi dengan teras atau balkon serta bukaan lebar agar dapat menikmati taman atau kolam di luar.

## 3. Ruang Makan dan pantri

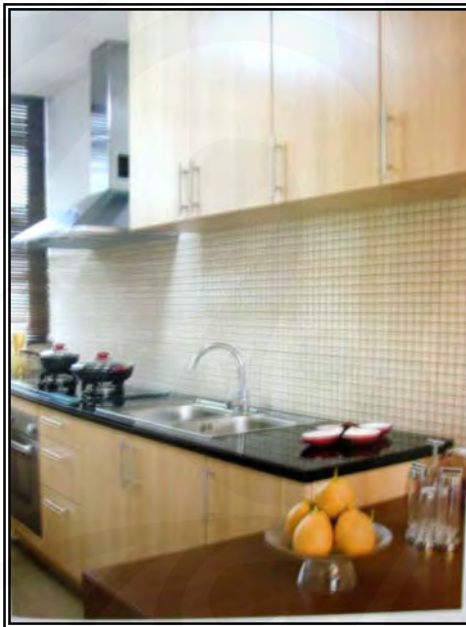
Tata letak ruang makan dan pantri umumnya ditata menyatu dan berada dekat pintu masuk. Hal tersebut untuk memudahkan dan memperlancar lalu lintas ketika menyiapkan makan. Kedua ruangan juga harus memiliki bukaan sehingga memaksimalkan masuknya udara segar, memaksimalkan masuknya

cahaya alami dan terdapat pandangan ke segala arah sehingga tercipta ruangan yang sehat, segar dan berkesan lapang.



**Gambar 4.3 Ilustrasi Ruang Makan dan Pantri**  
Sumber: Ferihan F.Aditya, Indonesia Apartment

#### 4. Area Servis



**Gambar 4.4 Ilustrasi Dapur Kotor**  
Sumber: Ferihan F.Aditya, Indonesia Apartment

Kondisi masyarakat Indonesia yang terbiasa mempunyai pelayan membuat unit apartemen pun harus menyediakan area untuk digunakan sebagai ruang servis (khususnya pada apartemen residensial keluarga). Yang termasuk ruang servis adalah dapur kotor, ruang tidur pembantu, kamar mandi pembantu, ruang cuci dan ruang jemur.

Pada apartemen berukuran kecil yang biasanya mempunyai ruang terbatas, ruang servis yang jenis kegiatannya mempunyai dua fungsi yang saling berkaitan digabungkan dalam satu ruang. Ruang-ruang dengan jenis kegiatan yang sama dan fungsinya saling menunjang diletakkan berdampingan.

#### 4.5 Apartemen Loft

Apartemen loft memang belum begitu populer di Indonesia. Sama halnya dengan apartemen loft di Amerika (New York), apartemen loft di Indonesia (Jakarta) juga mengadopsi dari model ruang bangunan industri dan gudang atau dirancang dengan konsep loft. Ciri apartemen loft di Indonesia (Jakarta) adalah setiap unitnya memiliki lantai mezzanin atau lantai atas yang memungkinkan terbentuknya sebuah void yang memberikan kesan ruang yang lebih luas. Lantai satu biasa dimanfaatkan untuk beberapa ruang utama publik, seperti ruang keluarga merangkap ruang tamu, ruang makan, *pantry* dan toilet. Sedangkan lantai mezanin difungsikan sebagai ruang pribadi yaitu ruang tidur dan toilet.<sup>48</sup>

Perbedaan kondisi di Indonesia (Jakarta) dengan di Amerika (New York) menyebabkan fenomena konversi loft tidak terjadi. Apartemen loft yang hadir di Jakarta merupakan bangunan baru atau dapat dimasukkan ke dalam jenis *Soft Loft*. Beberapa apartemen yang menawarkan konsep loft mulai bermunculan di Jakarta diantaranya adalah Apartemen The Summit Kelapa Gading dan Citylofts Sudirman. Untuk melihat sejauh mana konsep loft diterapkan dan memenuhi gaya hidup yang telah di jelaskan pada kedua bab sebelumnya, pembahasan akan diuraikan pada bab selanjutnya yakni Bab Studi Kasus.

---

<sup>48</sup> Media Indonesia Desain (Minggu 21mei 2006), diakses [www.citylofts.com/news.html](http://www.citylofts.com/news.html) pada 15 Juni 2008 pukul 13.30 WIB



## **BAB V**

### **STUDI KASUS**

Munculnya apartemen loft di Jakarta yang baru beberapa tahun terakhir ini membuat jumlahnya tidak telalu banyak. Beberapa diantaranya adalah The Summit Kelapa Gading dan Citylofts Sudirman. Keduanya sudah selesai tahap pembangunannya dan mulai dihuni pada akhir tahun 2007. Analisis yang dilakukan pada kasus ini lebih melihat sejauh mana pengembang menerapkan konsep loft pada hunian vertikal (apartemen) yang ditawarkannya.

#### **5.1 Kasus I: The Summit Kelapa Gading**



**Gambar 5.1 The Summit Kelapa Gading**

Sumber: <http://www.summarecon.com/projectdetails.asp>

Data Proyek:

Pengembang : PT. Summarecon Agung Tbk.

Lokasi : Jl. Bulevar Sentra Kelapa Gading, Jakarta 14240

Konsultan Arsitektur : Ong & Ong Architect (Singapura)

Bias Tekno Art Kreasindo (Jakarta)

Konsultan Interior : Ong & Ong – Six Planes (Singapura)  
 Konsultan Struktur : Davi Sukamta & Partners (Jakarta)  
 Kontraktor Utama : PT. Decorient  
 Pengelola : Summerville Property Management



**Gambar 5.2 Lokasi The Summit**  
 Sumber: brosur The Summit

Apartemen The Summit Kelapa Gading dibangun di dalam kawasan Superblok Sentra Kelapa Gading seluas dua puluh hektar dengan menghimpun pusat belanja Mal Kelapa Gading (MKG) 1-3, pusat gaya hidup La Piazza, dan pusat makanan Gading Food City. Bahkan sebentar lagi akan disusul dengan berdirinya hotel berbitang di MKG 5, bangunan perkantoran (*office building*) dan *educational center*.



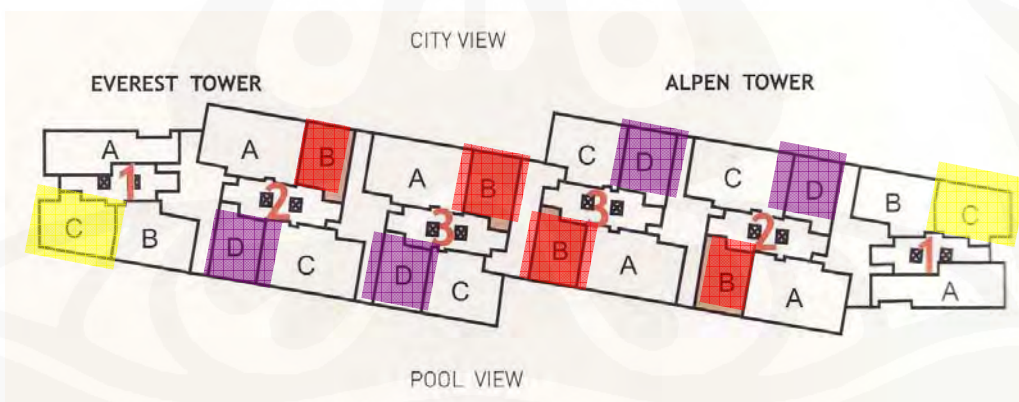
**Gambar 5.3 Denah Tapak The Summit**  
 Sumber: Bulletin The Summit “*Message from the Loft*”



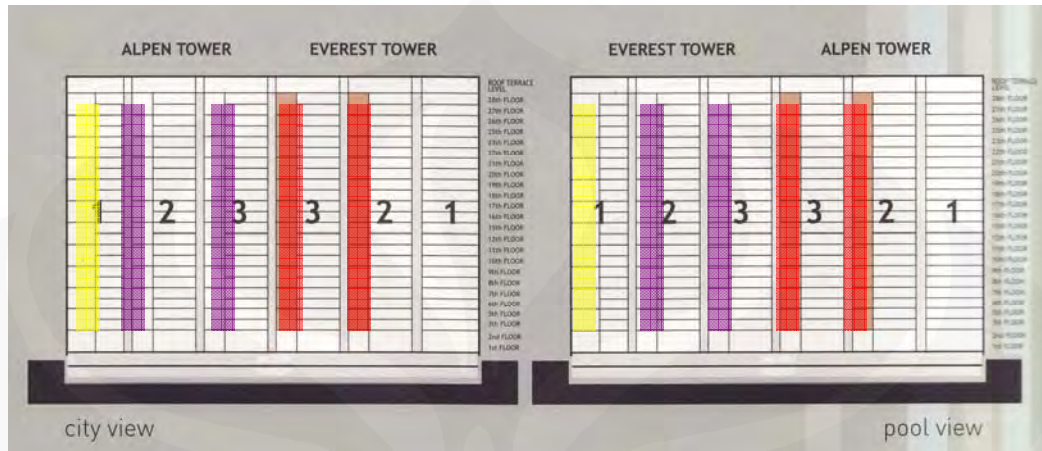


**Gambar 5.4 Fasilitas – Fasilitas yang terdapat di The Summit**  
 Sumber: Brosur The Summit

The Summit memiliki fasilitas yang menunjang gaya hidup urban. Semua fasilitas umum yang ditujukan untuk para penghuni dan tamu terdapat di lantai dasar apartemen. Fasilitas yang ada seperti *club house* meliputi kolam renang (anak dan dewasa, jacuzzi) (14), lapangan tennis (15), taman bermain anak (*children playground*) (13), *gym/fitness centre* (10), *bilyard room* (11), *aerobic* (12), *kid's club* (8), perpustakaan (7), *entertainment* dan *games room* (5) serta kafe (9). Selain itu The Summit juga didukung oleh fasilitas bisnis dan komersil seperti ruang serbaguna (*functions room*) (1), *reception lounge* (2), kantor sewa (*leasing office*) (3), *shop* (4) serta *business center* (6).



**Gambar 5.5 Susunan Unit The Summit secara Horizontal**  
 Sumber: Brosur The Summit



**Gambar 5.6 Struktur Unit The Summit secara Vertikal**  
 Sumber: Brosur The Summit

Secara keseluruhan The Summit memiliki massa bangunan yang berbentuk memanjang dan dibagi menjadi dua blok. Setiap blok dibagi lagi menjadi tiga subtower yang masing-masing dilayani oleh dua lift penumpang. Komposisi unit seperti ini bertujuan untuk mengoptimalkan ventilasi silang dan pemandangan yang leluasa dari setiap unit. The Summit terdiri dari 24 lantai, dengan total 386 unit hunian, 118 unit diantaranya adalah tipe loft. Secara umum tipe hunian yang ada terbagi menjadi dua jenis, yaitu tipe dua kamar tidur dan tiga kamar tidur. Setiap tipe terbagi lagi menjadi tipe satu lantai dan loft dengan luas 108 m<sup>2</sup> sampai 208 m<sup>2</sup>.



**Gambar 5.7 Void Transparan Pada Unit Loft**  
 Sumber: Brosur The Summit

Tipe loft pada The Summit merupakan satu unit apartemen terdiri dari dua lantai yang dirancang dengan void terbuka dan transparan. Menurut pihak pengembang tipe loft merupakan tipe unggulan karena mengadaptasi budaya masyarakat Indonesia yang biasa tinggal di hunian dua lantai dan mendukung penghuni yang menghendaki privasi lebih tinggi dengan memisahkan area privat dengan area semi publik.

Tipe unit dua lantai ini biasanya hanya berada di unit-unit penthouse (unit teratas pada bangunan apartemen) namun pada apartemen The Summit unit semacam ini terletak di setiap level unit yakni terdapat pada level 3, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 25, 27 denah lantai. Dapat di lihat dari komposisi unit secara vertikal, tinggi satu unit tipe loft setara dengan tinggi dua unit tipe satu lantai yang ditumpuk. Hanya saja pada tipe loft terdapat tangga sebagai sirkulasi dalam ruangan dan void yang ‘menyatukan’ lantai satu dan lantai di atasnya. Tiga tipe unit loft yang ditawarkan oleh pihak pengembang adalah:

1. Tipe Loft dengan 2 Kamar Tidur (BL 1)



**Gambar 5.8 Tipe BL1**  
Sumber: Brosur The Summit

Tipe ini terdapat pada Tower Alpen Sub Tower 2 dan 3 Unit D dengan view menghadap *city* dan Tower Everest Sub Tower 2 dan 3 unit D dengan view menghadap ke *pool*. Luasan lantai bersih dan semi kotor dari tipe BL1 adalah 115 m<sup>2</sup> dan 144 m<sup>2</sup>. Dengan organisasi ruang sebagai berikut:

Lantai 1: foyer, dining room, living room, kamar tidur, kamar mandi, dapur, kamar tidur pembantu, kamar mandi pembantu, yard/ac ledge.

Lantai 2: kamar tidur utama, kamar mandi utama, *walk in closet*, *study/dressing area*.

2. Tipe Loft dengan dua Kamar Tidur ditambah balkon (BL 1b)

Tipe ini terdapat pada Tower Alpen Sub Tower dua dan tiga Unit B dengan view menghadap *pool* dan Tower Everest Sub Tower dua dan tiga unit B dengan view menghadap ke *city*. Luasan lantai bersih dan semi kotor dari tipe BL1b adalah 121 m<sup>2</sup> dan 151 m<sup>2</sup>. Dengan organisasi ruang sebagai berikut:

Lantai 1: foyer, dining room, living room, kamar tidur, kamar mandi, dapur, kamar tidur pembantu, kamar mandi pembantu, yard/ac ledge, balkon.

Lantai 2: kamar tidur utama, kamar mandi utama, walk in closet, study/dressing area, balkon.



**Gambar 5.9 Tipe BL 1b**  
Sumber: Brosur The Summit

3. Tipe Loft dengan tiga Kamar Tidur ditambah balkon (CL 2)

Tipe ini terdapat pada Tower Alpen Sub Tower 1 Unit C dengan view menghadap *city* dan Tower Everest Sub Tower 1 unit C dengan view menghadap ke *pool*. Luasan lantai bersih dan semi kotor dari tipe CL 2 adalah 169 m<sup>2</sup> dan 212 m<sup>2</sup>. Dengan organisasi ruang sebagai berikut:

Lantai 1: foyer, dining room, living room, kamar tidur, kamar mandi, dapur, kamar tidur pembantu, kamar mandi pembantu, yard, gudang, balkon.

Lantai 2: kamar tidur utama, kamar mandi utama, walk in closet, kamar tidur, kamar mandi, AC ledge, balkon.

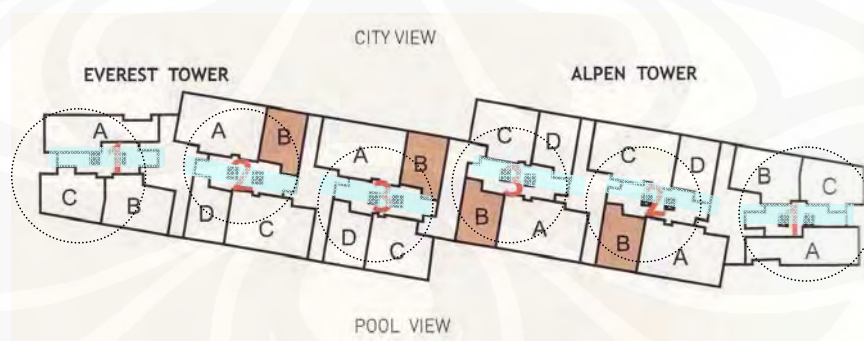




**Gambar 5.10 Tipe CL 2**  
Sumber: Brosur The Summit

### 5.1.1 The Summit sebagai Hunian Vertikal Kota

The Summit Kelapa Gading dapat di kategorikan sebagai apartemen tingkat tinggi karena ketinggiannya mencapai level 28 denah lantai. Apartemen keluarga dilihat dari ruangan-ruangan yang ada unit pada apartemen ini berusaha mengakomodasi kebutuhan keluarga. Dilihat dari sistem penyusunan lantainya dapat dikatakan bahwa apartemen ini menggunakan sistem campuran antara simplex (unit satu lantai) dengan dupleks (unit dua lantai). Walaupun massa The Summit terlihat sebagai satu massa namun sebetulnya merupakan tower-tower yang terpisah. Hal ini dapat dilihat pada sirkulasinya yang memusat berupa *hall* jadi jelas bahwa apartemen memiliki bentuk massa tower.



**Gambar 5.11 Sirkulasi Pada The Summit**  
Sumber: Brosur The Summit

Tipe-tipe pada unit di The Summit merupakan tipe keluarga karena memiliki dua hingga tiga kamar tidur dengan luasan tiap unitnya antara 108 m<sup>2</sup> sampai 208 m<sup>2</sup>. Organisasi ruang di unit tipe ini sesuai dengan yang organisasi ruang yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya yakni sebagai berikut:

1. Livingroom terdapat pada lantai satu unit



**Gambar 5.12 Posisi Living Room pada setiap Unit Loft**  
Sumber: Brosur The Summit

Living room ditempatkan pada sudut yang memiliki orientasi keluar, dari living room kita dapat menikmati pemandangan *city* ataupun *pool*. Bahkan pada tipe BL 1b dan tipe CL 2 terdapat balkon.

2. Kamar tidur terdapat pada lantai dua unit



**Gambar 5.13 Posisi Ruang Tidur di Setiap Unit Loft**  
Sumber: Brosur The Summit



**Gambar 5.14 Ruang Tidur pada tipe BL 1**  
 Sumber: dok. Evawani Ellisa

Kamar tidur yang merupakan area privat dipisahkan berdasarkan level lantai. Pada tipe BL 1b dan tipe CL 2, Kamar tidur utama dilengkapi dengan balkon untuk menikmati pemandangan. Pada ruang ini juga dilengkapi area untuk belajar/bekerja pada salah satu sudut ruangan.

### 3. Ruang makan dan pantri pada lantai satu



**Gambar 5.15 Posisi Ruang Makan dan Pantri di Setiap Unit Loft**  
 Sumber: Brosur The Summit



**Gambar 5.16 Pantri pada Tipe BL1 dan BL2**  
 Sumber: <http://www.summarecon.com>

Ruang makan dan pantri ditata berdekatan dan berada dekat dengan pintu masuk. Pantri pada unit ini tidak hanya berfungsi sebagai dapur bersih tetapi juga sebagai dapur kotor.



#### 4. Area Servis



**Gambar 5.17 Posisi Area Servis di Setiap Unit Loft**  
Sumber: Brosur The Summit

Pada area servis terdapat kamar tidur pembantu, kamar mandi pembantu. Pada ketiga tipe terdapat *yard* yang difungsikan untuk mencuci dan menjemur pakaian. Letak area servis ini dekat dengan pantri karena jenis kegiatannya hampir sama.

Secara keseluruhan organisasi ruang pada tiap tipe unit loft di The Summit Kelapa Gading sesuai dengan organisasi ruang pada apartemen biasa yang telah di bahas pada bab sebelumnya. Penekanan pada unit loft ini hanya terdapat pada pemisahan antara area semipublik dengan area privat yang dipisahkan oleh level lantai.



**Gambar 5.18 Double Ceiling dan Open Floor Plan pada Unit Loft The Summit**  
Sumber: Indonesia Apartment

Sebagai hunian kota luasannya relatif kecil dan kompak. Menggunakan metode untuk mendapatkan ruang yang lapang yakni dengan jalan mengurangi dinding interior, hal ini terlihat pada lantai satu dimana living dan dining bergabung. Variasi pada ceiling dari foyer kemudian masuk ke area makan *ceiling* masih pada ketinggian normal (satu lantai) ketika masuk ke area living ketinggian ceiling menjadi dua kali lipat dikarenakan adanya void. Jendela yang besar selain memaksimalkan masuknya cahaya alami



dan memberikan rasa lapang juga membuat pemandangan kota seakan-akan menjadi bagian interior sehingga memberikan nilai tambah pada ruangan.

### 5.1.2 Konsep Loft pada The Summit

Khusus untuk tipe loft mungkin penamaan tipe dua lantai ini perlu ditelusuri terlebih dahulu, apakah penamaan loft pada tipe ini sesuai dengan konsep loft.

- Desain ruang yang terbuka

Pada lantai satu living area dan dining area (semi-publik area) menyatu (tidak terdapat partisi), dapur pun terbuka terhadap area tersebut. Pada lantai dua khusus tipe 2 kamar tidur (Tipe BL 1 dan Tipe BL 1b) hanya terdapat sebuah ruang dan tidak terpartisi kecuali pada bagian area kamar mandi.

- Mempunyai *ceiling* yang tinggi

*Ceiling* yang tinggi hanya terdapat pada *living area*, karena pada area tersebut terdapat void yang lebar void sehingga *double height ceiling* dapat dirasakan.

- Jendela berukuran besar

Desain fasadnya yang sebagian besar merupakan bidang solid transparan (kaca) menghasilkan unit yang memiliki jendela atau bukaan yang besar juga. Sehingga setiap unit dapat memanfaatkan cahaya secara maksimal. Walaupun hal ini berlaku juga pada tipe unit apartemen biasa (satu lantai) namun adanya void pada unit berlevel dua ini membuat luasan kaca akan lebih besar yakni dari lantai satu hingga ceiling di lantai dua sehingga menghasilkan efek ruangan yang lebih dramatis.

- Apartemen ini jelas bukan merupakan hasil konversi dari bangunan industri melainkan pembangunan bangunan baru sehingga karakter fisik loft seperti material bangunan yang terekpos tidak muncul. Saluran udara, plambing, elektrikal dan mekanikal pun disembunyikan (tidak terlihat) dengan rapi. Dilihat dari karakter fisik yang diuraikan di atas unit loft dapat dikatakan apartemen ini mengandung *soft loft* sekaligus *bi-level loft*.

The Summit yang diperuntukan bagi kalangan profesional atau keluarga muda kelas menengah atas lebih condong sebagai apartemen residensial yang

berusaha mengakomodasi kebutuhan keluarga. Selain sebagai tempat tinggal utama, beberapa penghuni memanfaatkan apartemen di The Summit sebagai rumah kedua (tempat singgah ataupun peristirahatan di akhir pekan) maupun sebagai lahan investasi (disewakan kembali)<sup>49</sup>. Hal ini tidak sejalan dengan gaya hidup bertinggal di loft yakni gaya hidup bertinggal dan bekerja.

Fleksibilitas atau kemampuan beradaptasi dari unit hunian ini sebatas pada lapisan *stuff* saja. Karena unit ini hanya dapat menjawab perubahan kebutuhan penghuni dengan jalan mengubah efek visual dari ruang dalam seperti mengganti material batas, merubah furnitur, memberikan sentuhan dekorasi dsb.

## 5.2 Kasus II: Citylofts Sudirman



**Gambar 5.19 Citylofts Sudirman**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/news.html>

Data Proyek:

Pengembang : PT Duta Anggada Realty

Lokasi : Jl. KH Mas Mansyur

Konsultan Arsitektur : PT DAIP

Konsultan Struktur : WHL – Los Angeles

Kontraktor Utama : PT. Murinda

Pengelola : PT. Graha Sarana Inti Management

---

<sup>49</sup> The Message From The Loft: Profil The Summit Buyer, hal. 18-19



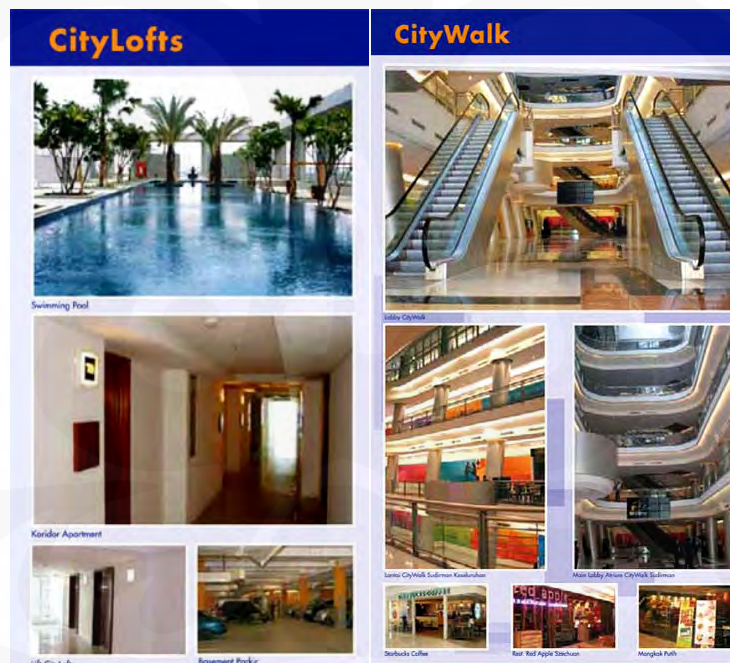
**Gambar 5.20 Lokasi Citylofts Sudirman**

Sumber: brosur citylofts



**Gambar 5.21 Massa Citylofts-Ci tywalks Sudirman**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/news.html>



**Gambar 5.22 Fasilitas Citylofts Sudirman**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/news.html>

Citylofts adalah apartemen berkonsep lofts yang menggabungkan fungsi tempat tinggal dengan tempat kerja dalam setiap unitnya atau yang dikenal *small office home office* (SOHO). Sebagai sebuah hunian vertikal, Citylofts dilengkapi

dengan citywalk (mall) yang difungsikan untuk *food and beverage*, *leisure*, *entertainment*, *fitness centre* (gym), kolam renang dan fasilitas pendukung lainnya.

Cityloft terdiri dari satu tower dengan empat puluh lantai, terdiri dari 466 unit lofts dimana fungsi *SOHO* mulai dari lantai tujuh sampai dengan empat puluh. Setiap lapis lantai citylofts terdapat enam tipe hunian. Penamaan unitnya mengambil nama-nama kota besar di dunia yakni San Fransisco, Paris, Boston, Milan, London, dan New York. Unit-unit ini memiliki kesamaan secara umum yakni memiliki mezanin, void luas, ketinggian *ceiling* 5,4 m pada bagian void, denah terbuka tanpa sekat, jendela yang besar dan tidak ada area servis. Perbedaan bentuk muncul dari tiap tipe karena unit-unit ini disusun menyesuaikan dengan struktur, peletakan lift dan tangga darurat serta ruang-ruang ME. Selanjutnya akan dibahas tiga unit sebagai contoh:



**Gambar 5.23 Denah Lantai Unit 'SOHO' di Citylofts Sudirman**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/floorplan.html>

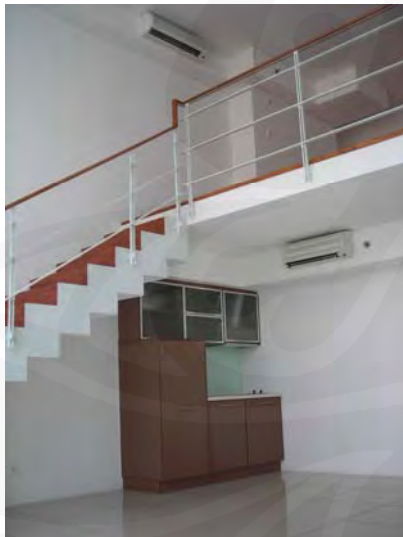


## 1. Unit San Fransisco (SF)



**Gambar 5.24 Denah Unit San Fransisco**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/sfa.html> (atas), <http://www.citylofts.co.id/sfb.html> (bawah)



**Gambar 5.25 Ruang Dalam Unit San Fransisco**

Sumber: dok. pribadi

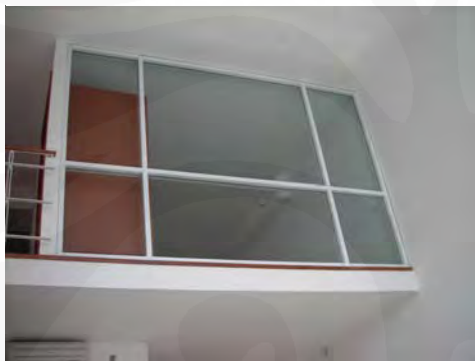
Unit ini merupakan unit yang paling sederhana dengan luasan terkecil. Baik lantai satu maupun mezanin (lantai 2) tidak terdapat partisi, denah lantai terbuka. Pada lantai satu terdapat kamar mandi dan pantri. Unit ini memberikan kesempatan sebagai unit residensial maupun kantor. Mezanin pada unit ini hanya dibatasi dengan railing.

## 2. Tipe Unit London



**Gambar 5.26 Denah Unit London**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/london.html>



**Gambar 5.27 Ruang Dalam Unit London**

Sumber: dok. pribadi

Unit ini merupakan unit yang terbesar di Citylofts. Pada lantai pertama luas lantai hampir sama dengan luas unit yang lain. Luas lantai tambahan didapatkan di lantai dua dengan memanfaatkan ruang lobby lift yang tidak digunakan. Sama seperti unit sebelumnya unit ini juga dapat diperuntukkan untuk kantor dan residensial. Pada Unit London terdapat

dua kamar tidur. Pembatas mezaninnya berbeda tidak hanya railing seperti pada unit sebelumnya.

### 3. Tipe Unit New York



**Gambar 5.28 Denah Unit New York tipe A dan B**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/newyork.html>

Hampir semua unit di Citylofts dapat difungsikan sebagai hunian maupun tempat bekerja namun pada Unit New York hanya dapat difungsikan sebagai hunian saja.

Hal ini dikarenakan bentuk ruangan yang kurang mengakomodasi kebutuhan kantor. Bentuk ruang seperti ini akibat dari adanya tangga darurat.



**Gambar 5.29 Interior Unit Citylofts Sudirman**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/>

Interior setiap unit di Citylofts memiliki ceiling setinggi 5,4 m dengan void yang lebar dan jendela kaca yang lebar dan tinggi. Denah ruang yang terbuka tanpa partisi memberikan kebebasan bagi penghuni. Bukan hanya hunian pengembang juga menawarkan unit-unit ini untuk digunakan sebagai kantor ataupun dua fungsi sekaligus seperti yang telah dijelaskan di atas.

### 5.2.1 Citylofts Sudirman sebagai Hunian Vertikal Kota

Citylofts memiliki ketinggian 40 lantai, maka dapat dikatakan Citylofts merupakan apartemen tingkat tinggi dan apartemen pebisnis karena sarana yang diberikan lebih ditekankan untuk sarana bekerja. Dilihat dari sistem penyusunan lantainya Citylofts merupakan apartemen duplex (unit dua lantai). Citylofts juga merupakan apartemen dengan bentuk massa Slab karena pencapaian ke setiap unit melalui koridor.



**Gambar 5.30 Sirkulasi Pada Citylofts**

Sumber: <http://www.citylofts.co.id/floorplan.html>

ai yang terbuka, walaupun pada unit London terdapat dua kamar tidur. Adapun

organisasi ruang sebagai hunian. Denah yang terbuka tanpa partisi memberikan peluang bagi para penghuni untuk berkreasi. Misalnya, Lantai mezzanin dapat dimanfaatkan untuk area yang sifatnya lebih privat sedangkan lantai bawahnya digunakan untuk kegiatan yang bersifat publik. Area dekat dengan pantri dapat digunakan sebagai *dining area*, serta pada daerah void dapat dimanfaatkan sebagai *living area*. Yang perlu diperhatikan pada unit-unit yang berada di citylofts adalah tidak adanya ruang servis, hal ini dikarenakan Citylofts ditujukan untuk kalangan pebisnis.

Luasan pada unit di Cityloft dapat dikatakan kecil karena itu segala cara dilakukan untuk membuat unit ini terasa lebih luas, dari mulai denah yang terbuka tanpa adanya partisi, variasi pada ceiling dari ketinggian ceiling 2,7m ke 5,4m pada bagian void, ditambah lagi dengan adanya jendela kaca (merupakan fasad bangunan) yang penuh setinggi 5,4 m. Pemandangan kota yang ditawarkan menjadi bagian dari interior. Cara ini cukup berhasil membuat unit terasa lebih lapang..

### 5.2.2 Konsep Loft pada Citylofts Sudirman

Khusus untuk tipe loft mungkin penamaan tipe dua lantai ini perlu ditelusuri terlebih dahulu, apakah sesuai dengan konsep loft sebagai berikut:

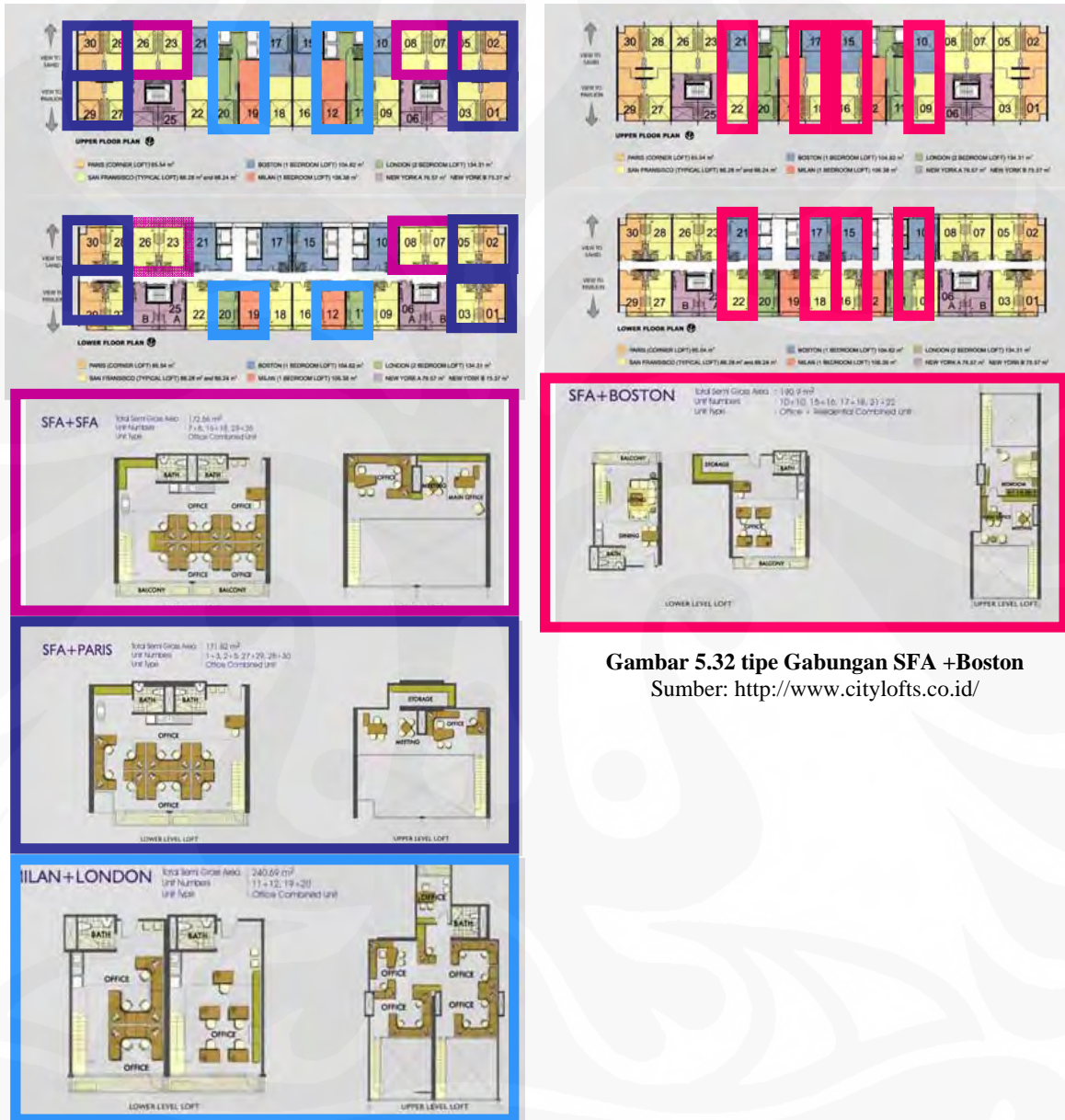
- Denah ruang yang terbuka, baik lantai satu maupun dua memiliki denah lantai yang terbuka tanpa partisi kecuali kamar mandi.
- Setiap unit di City loft mempunyai ceiling yang tinggi hingga 5,4m pada bagian void.
- Jendela yang besar akibat dari desain fasadnya. Hal ini sama dengan yang terdapat pada kasus sebelumnya.

Sama dengan The Summit, Citylofts merupakan bangunan baru sehingga terlihat unit-unitnya terlihat 'rapi' tidak seperti loft (bangunan industri). Apartemen ini dapat dikategorikan sebagai soft loft dan bi-level loft.

Menurut pihak pengelola perubahan terhadap unit yang biasanya penghuni lakukan adalah memperluas lantai mezanin, memindahkan letak tangga dan memberikan sentuhan dekorasi. Fleksibilitas terjadi pada lapisan *space plan* dan



stuff nya. Fleksibilitas pada *space plan* diwujudkan dengan adanya unit yang dapat digabungkan. Citylofts menawarkan empat unit yang dapat digabung yakni sebagai berikut:



**Gambar 5.32 tipe Gabungan SFA +Boston**  
 Sumber: <http://www.citylofts.co.id/>

**Gambar 5.31 Tipe Gabungan SFA +SFA, SFA+Paris dan Milan+London**  
 Sumber: <http://www.citylofts.co.id/>

1. Gabungan unit dengan posisi bersebelahan (SFA+SFA, SFA+Paris, Milan + London): Penyesuaian yang dilakukan pada gabungan dua unit bersebelahan adalah menghilangkan salah satu tangga dan menghilangkan batas/tembok

antara kedua unit. Tembok yang dihilangkan bukan tembok yang bersifat struktural seperti pada gabungan Tipe SFA dengan Tipe SFA dan Tipe SFA dengan Tipe Paris Tipe London dan Tipe Milan yang dipisahkan oleh tembok struktur tetap dapat digabungkan, penggabungannya terlihat pada sirkulasi di lantai dua.

2. Gabungan unit dengan posisi berhadapan: Adanya koridor yang memisahkan kedua unit tersebut maka penggabungan baru dapat dilakukan di lantai dua. Pada unit gabungan ini pengembang menawarkan gabungan fungsi hunian dan kantor pada dua unit yang saling terintegrasi.

Penggabungan antar unit pada Citylofts tampaknya sudah dipikirkan oleh pihak pengembang. Hal tersebut menunjukkan fleksibilitas juga terjadi pada lapisan *space plan* pada hunian vertikal kota ini.

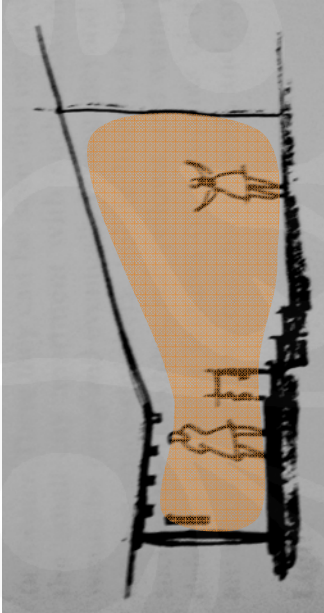
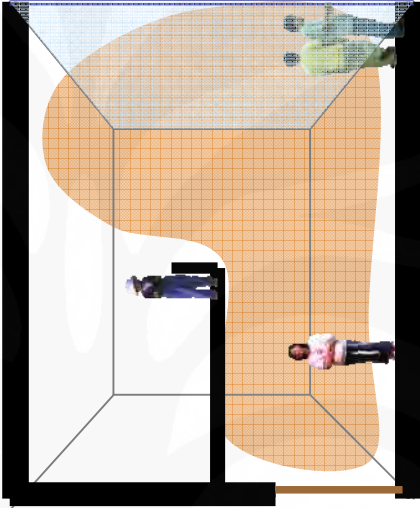
### 5.3 Kesimpulan

Sebagian besar yang terkandung dalam konsep loft hadir pada kedua kasus. Seperti yang telah diuraikan pada sub-bab sebelumnya penerapan konsep loft di Apartemen The Summit Kelapa Gading lebih ditekankan pada kehadiran elemen ruang saja (karakter fisik loft) sedangkan di Citylofts Sudirman penerapannya hingga karakter ruang bahkan berusaha memenuhi gaya hidup bertinggal dan bekerja (Tabel 5.1). Penerapan konsep loft pada unit hunian dengan ukuran relatif kecil ternyata dapat membuat kesan lapang pada hunian karena penerapan konsep loft sejalan dengan metode memperlapang hunian (Tabel 5.2).

Adanya denah lantai terbuka pada kedua kasus memperlihatkan bahwa unit hunian pada The Summit Kelapa Gading dan Citylofts Sudirman telah dirancang supaya fleksibel dengan cara non-kinetik. Perbedaan antara kedua hunian tersebut terletak pada sejauh lapisan pada bangunan yang dapat mengalami perubahan. Pada The Summit Kelapa Gading perubahan hanya terjadi pada lapisan *stuff* sedangkan pada Citylofts Sudirman perubahan dapat dilakukan hingga lapisan *space plan*.

	The Summit Kelapa Gading	Citylofts Sudirman
Keterbukaan Denah Lantai	Pada lantai 1 hanya pada area living, dining dan dapur sedangkan pada Lantai 2 hampir seluruhnya terbuka kecuali kamar mandi.	Pada lantai 1 dan Lantai 2 seluruhnya terbuka, kecuali kamar mandi pada lantai 1.
<i>Ceiling</i> tinggi	Terdapat ketinggian ceiling dua kali lipat pada bagian void atau pada living area..	Terdapat ketinggian ceiling 5,4 m pada bagian void.
Material dan instalasi mekanikal elektrik yang terkespose	Material bangunan dan instalasi mekanikal - elektrik tidak terkespose.	Material bangunan dan instalasi mekanikal - elektrik tidak terkespose.
Jendela besar	Terdapat jendela besar akibat desain fasad	Terdapat jendela besar akibat desain fasad
Impresi ruang tidak formal / tidak ada hirarki	Tidak formal namun hirarki ruang masih tampak (adanya area servis)	Tidak formal dan hirarki ruang tidak tampak
Gaya hidup bertinggal dan bekerja	Secara umum hanya bertinggal tapi aktivitas bekerja masih dapat dilakukan dalam setiap unitnya	Bertinggal dan bekerja dalam setiap unit
	Penerapan konsep loft lebih ditekankan pada elemen ruang	Penerapan hingga karakter ruang dan berusaha memenuhi gaya hidup bertinggal dan bekerja

Tabel 5.2 Kesesuaian Antara Metode Memperlengkap Hunian dengan Penerapan Konsep Loft

Metode memperlengkap hunian	Penerapan konsep loft pada studi kasus
<p>Minimalisasi tembok interior</p>	<p>Denah lantai terbuka baik pada area-area tertentu maupun pada seluruh area dalam unit.</p>
<p>Variasi pada Ceiling untuk menghadirkan kontras dari rendah ke tinggi</p> 	<p>Penerapan jenis <i>bi level loft</i>: dua lantai dengan void lebar menghadirkan kontras dari ketinggian <i>ceiling</i> norma menjadi ketinggian <i>ceiling</i> dua kali lipat.</p> 
<p>Pengaturan letak bukaan atau jendela</p>	<p>Jendela besar pada area <i>living</i>:memaksimalkan masuk cahaya alami dan pemandangan kota yang luas.</p>

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN**

Loft merupakan bangunan industri pada abad 19 namun sekarang loft, menjadi ruang bertinggal manusia. Fenomena konversi loft dimulai tahun 1950an yang dilakukan oleh para seniman. Bangunan-bangunan industri kosong mulai mereka tempati. Walaupun bangunan industri kotor dan berantakan tapi loft memiliki volume ruang yang besar yang dapat dimanfaatkan untuk studio, tempat seniman bekerja dan bertinggal. Lambat laun fenomena ini tidak hanya dikalangan seniman kelas bawah tetapi juga dari kalangan bukan seniman kelas menengah atas. Bahkan semakin banyak pengembang yang tertarik terhadap koversi ini dan melihatnya sebagai peluang bisnis, apartemen loft pun muncul.

Kurangnya ketersediaan bangunan industri membuat para pengembang mulai melirik bangunan lain untuk dikonversi menjadi hunian bergaya loft. Bangunan dasar lain yang dimanfaatkan antara lain sekolah, gereja, kantor dsb. Fenomena konversi semakin mengglobal. Istilah loft sebagai hunian pun semakin populer. Para pengembang membangun bangunan-bangunan baru yang memiliki karakter loft. Hal tersebut sering kali memicu perdebatan mengenai istilah loft.

Bertinggal di menggambarkan sebuah usaha untuk menggantikan kuatnya privasi dengan menghadirkan penekanan lebih terhadap ruang publik. Tidak adanya batas antara ‘servis’ dan ‘hiburan’ menghapuskan hirarki dari fungsi yang tipikal pada kebanyakan penataan rumah. Denah lantai yang terbuka pada loft jelas memperlihatkan tidak adanya hirarki yang khusus pada ruang-ruang tertentu. Keunikan dari setiap perencanaan loft adalah memungkinkan denah lantai yang tidak standar dan detail arsitektur yang tidak diduga sehingga membuat hidup di loft akan terasa berbeda.

Gaya hidup bertinggal dan bekerja didefinisikan dengan gaya hidup bertinggal di loft, hal tersebut telah dimulai sejak awal oleh para seniman yang mulai mengisi bangunan industri untuk ditinggali. Walaupun sempat pada zaman modern loft kosong di siang hari karena ditinggal penghuninya bekerja. Hal tersebut sudah tidak lagi terjadi, perkembangan teknologi telah mengembalikan

loft sebagai sebuah tempat yang bisa digunakan sebagai tempat bekerja dengan bantuan peralatan elektronik.

Loft sebagai sebuah hunian memiliki fleksibilitas yang cukup tinggi. Sebagai sebuah wadah yang kosong, loft menjadi cangkang yang mengakomodasi perubahan di dalamnya. Hal ini yang membuat loft disukai, dengan desain lantai terbuka dan langit-langit yang tinggi penghuni dapat memenuhi kebutuhan dan mengekspresikan dirinya.

Semakin meluasnya fenomena bertinggal di loft dan berkembangnya berbagai istilah loft di dunia properti, muncullah konsep loft yang mengadopsi karakter ruang dan elemen dari loft (bangunan industri). Konsep loft meliputi langit-langit yang tinggi (*high ceiling*), desain ruang yang terbuka (*open space design*), dan jendela dengan ukuran yang besar (*oversize window*).

Konsep loft pada apartemen di Indonesia diterjemahkan sebagai unit apartemen berlantai dua dengan lantai mezzanin atau lantai atas yang memungkinkan terbentuknya sebuah void lebar. Pada apartemen dengan konsep loft, lantai satu pada unit hunian dimanfaatkan untuk beberapa ruang yang bersifat semi publik, seperti ruang keluarga merangkap ruang tamu, ruang makan, dan pantri. Sedangkan lantai mezzanin atau lantai atas difungsikan sebagai ruang privat yaitu ruang tidur dan kamar mandi.

Konsep loft dalam pada hunian kota (apartemen) dapat dimanfaatkan untuk memberikan rasa lapang pada hunian kota (apartemen) yang berukuran relatif kecil karena sejalan dengan metode ‘memperluas’ ruang. Hal tersebut dapat dilihat pada; denah lantai yang terbuka pada unit loft (apartemen) yang memungkinkan adanya metode “*borrowed space*”, void yang muncul akibat lantai mezzanin membuat ketinggian ruang bervariasi, serta perpaduan antara adanya void dengan jendela yang lebar yang dapat memaksimalkan masuknya cahaya alami. Selain itu kefleksibilitas yang terkandung dalam konsep loft memberikan kesempatan penghuni untuk menyesuaikan hunian (apartemen) dengan gaya hidup bertinggal dan bekerja.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, Ferihan F., ed. (2007). *Indonesia Apartment: Design, Concept, Lifestyle*. Jakarta: Indonesia Printer (PT Griya Asri Prima).
- Arias, Ergeto G, ed. (1993). *The Meaning and Use of Housing: International Perspectives, Approaches and Their Applications*. Newcastle: Athenaem Press Ltd.
- Anonymous. (2008, Desember-Januari). Inovasi Hunian Bertingkat. *Building Indonesia* edisi 22, 24 – 28.
- Bachelard, Gaston. (1994). *The Poetics of Space*. Boston: Beacon Press.
- Barnett, Jonathan. (2003). *Redesigning Cities: Principles, Practice, Implementation*. Chicago: APA Planners Press.
- Bell, Jonathan dan Sally Godwin. (2000). *The Transformable House* (Architectural Design Vol.70 No.4), London: Academy Press.
- Betsky, Aaron dan Erik Adigard. (2000). *Architecture Must Burn*. Corte Madera, CA: Thame & Hudson.
- Brand Steward.(1994). *How Buildings Learn : What Happens After They're Built?*, New York: Penguin Group.
- Ching, Kiew Chiong. (1994). Information Technology and Its Impact on Urban Form and Structure. *Architecture Journal School of Architecture National University of Singapore*, 105 – 117.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1988). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- De Vido, Alfredo. (1996). *House Design Art and Practice*. Canada: John Wiley & Sons.
- Ellisa, Yunita. (2005). *Adaptable House*. Depok: Skripsi Universitas Indonesia yang tidak diterbitkan.
- Gausa, Manuel. (1998). *Housing: New Alternatives, New Systems*. Barcelona: Birkhäuser ACTAR.
- Harris, Cyril M. (1993). *Dictionary of Architecture and Construction (2<sup>nd</sup> edition)*. New York: Mc Graw Hill, Inc.



- Heidegger, Martin. (1975). *Poetry, Language, Thought*. New York: Harper C. Borko.
- Johnson, Laura C. (2003, *Summer*). From Hybrid Housing to Cybrid Neighborhoods: Case Studies of Five Decentralized Tele-Workspaces. *Journal of Architectural and Planning Research*, Vol. 20, No. 4, 136 – 152.
- Lessard, Suzannah. (1997). Dream Houses. *Architectural Record*. Edisi Houses, No. 04, 62 – 63.
- MacLennan, Duncan dan Jon Bannister. (1995). Housing Research: Making The Connections. *Urban Studies* Vol. 32, No.10. 1581-1585.
- Minguet, Josep M., ed. (2007). *Loft: New Dimension*. Spanyol: Monsa.
- Molnar, Felicia Eisenberg. (2001). *Lofts: New Designs for Urban Living*. Massachusetts: Rockport Publisher, Inc.
- Niesewand, Nonie. (2002). *Converted Space*. London: Conrad Octopus Limited.
- O’Kelly, Emma dan Corrina Dean. (2007). *Conversions*. London: Laurence King Publishing.
- Richards, Ivor. (2000). *Manhattan Loft*. New York: Academy Press.
- Schleifer, Simone, ed. (2005). *The Big Book Lofts*. Valles: Taschen.
- Tardiyana, Achmad D. (Desember-Januari 2008). Rumah antara Kebutuhan Sosial dan Gaya Hidup. *Skala +*, edisi 02: Arsitektur Interior, 24 – 26.
- Taylor, Lisa, ed. (1990). *Housing, Symbol, Structure, Site*. New York: Rizzoli.
- Sweet, Fay. (2000). *Home Work: Setting Up an Office at Home*. London: Conran Octopus Limited.
- Zukin, Sharon. (1989). *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. New Jersey: Rutgers University Press.

Sumber Internet:

- Anonymous. *Adaptable Dwelling*. Diakses <http://www.everything2.com/index.pl?node=adaptable+dwelling>, pada 11 Juni 2008, pukul 22.01 WIB.
- Anonymous. *Hanse Colani Rotor House*. Diakses <http://mocoloco.com/archives/000694.php>, pada 12 Mei 2008, pukul 00.43 WIB.



- Anonymous. *Hasil Pencarian Small office/Home Office*, Diakses <http://www.answers.com/topic/small-office-home-office?cat=biz-fin>, pada 4 Juli 2008, pukul 13.17 WIB.
- Anonymous. *Living the Loft Lifestyle*. Diakses <http://livinginlofts.net/page/3/>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.45 WIB.
- Anonymous. *Loft Living*. Diakses <http://livinginlofts.net/page/2/>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.44 WIB.
- Anonymous. *True Loft or Soft Loft - To Be or Not to Be* . Diakses <http://www.theloftcritic.com/urbanliving.asp>, pada 14 Mei 2008, pukul 20.34 WIB.
- Anonymous. *What is The Loft*. Diakses <http://www.theloftcritic.com/lofts101.asp>, pada 14 Mei 2008, pukul 20.33 WIB.
- Anonymous. *Why More People Prefer Living in Lofts*. Diakses <http://livinginlofts.net/page/2/>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.44 WIB.
- Anonymous. *Work and Live in Your Loft*. Diakses <http://livinginlofts.net/#main>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.43 WIB.
- Anonymous. Diakses <http://adhisthana.tripod.com/artikel/pava.txt>, pada 15 Juni 2008 pukul 10.13 WIB.
- Anonymous. Diakses <http://www.answers.com/topic/small-office-home-office?cat=biz-fin>, pada 4 juli 2008, pukul 20.35 WIB.
- Caroline. *Future Dwelling (Housing for Cooperative Human)*. Diakses <http://co-operate.tribe.net/thread/cec411a9-0056-4e85-a3b3-8a99726b9205>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.39 WIB.
- Dexter Associates Realty. *The Loft Life*. Diakses <http://www.loftsvancouver.com/WhatIsALoft.php>, pada 19 Februari 2008 pukul 10.47 WIB.
- Dickson Development Corporation. *Flex Spaces Blend: Efficiency and Convenience*. Diakses <http://www.dicksondevelopment.com/about/March1RefreshYourKitchennewsletterforMarch1.pdf>, pada 3 Juni 2008, pukul 21.10 WIB.
- Media Indonesia Desain (Minggu 21mei 2006), Diakses [www.citylofts.com/news.html](http://www.citylofts.com/news.html), pada 15 Juni 2008, pukul 13.30 WIB.
- Online Etymology Dictionary. *Loft*. Diakses <http://www.etymonline.com/index.php?search=loft&searchmode=none>, pada 11 Februari 2008 pukul 17.23 WIB.

- Perry, Shanon. *The Pros of Loft living: Exploring the Lifestyle of Downtown City Dwellers*. Diakses [http://buyingsellingahome.suite101.com/article.cfm/the\\_pros\\_of\\_loft\\_living](http://buyingsellingahome.suite101.com/article.cfm/the_pros_of_loft_living), pada 19 Februari 2008, pukul 11.01 WIB.
- Rhodora. *Types of Lofts*. Diakses <http://livinginlofts.net/page/3/>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.45 WIB
- Tanji, Djai. *Why Loft Living?*. Diakses <http://livinginlofts.net/#main>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.43 WIB.
- . *Loft History*. Diakses <http://livinginlofts.net/#main>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.43 WIB.
- . *Lofts Pro's*. Diakses <http://livinginlofts.net/#main>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.43 WIB.
- . *Popularity of Loft*. Diakses <http://livinginlofts.net/#main>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.43 WIB.
- . *Loft Basics*. Diakses <http://livinginlofts.net/#main>, pada 21 Mei 2008, pukul 11.43 WIB.
- Urban Living Properties. *Inside a Loft*. Diakses <http://loveurbanliving.com/lofts.htm>, pada 18 April 2008, pukul 19.05 WIB.
- Vproject dalam Overseas Property. *Loft Living has Become Synonymous with a Trendy Urban Lifestyle*. Diakses <http://vproject.co.uk/2008/02/08/loft-living-has-become-synonymous-with-a-trendy-urban-lifestyle/>, pada 18 April 2008, pukul 19.08 WIB.
- Wallender, Lee. *What is an Open Floor Plan?*. Diakses <http://homerenovations.about.com/od/houseexteriorframework/a/artopenplanhous.htm>, pada 5 Juni 2008, pukul 20.56 WIB.
- Wikipedia Free Encyclopedia. *Loft*. Diakses <http://en.wikipedia.org/wiki/Loft>, pada 11 Februari 2008 pukul 17.25 WIB.