

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

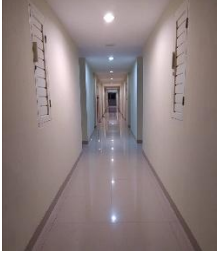
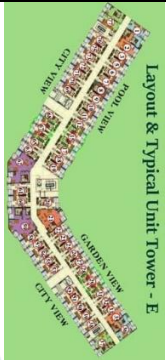
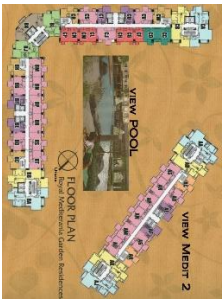
1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Kota Yogyakarta sebagai kota pelajar terus mengalami peningkatan jumlah pendatang, baik mahasiswa atau tenaga kerja. Fenomena ini mendorong kepadatan penduduk yang semakin tinggi setiap tahunnya, terutama di Kabupaten Sleman sebagai wilayah dengan arus urbanisasi paling besar. Peningkatan jumlah penduduk ini mempengaruhi peningkatan kebutuhan hunian, sementara ketersediaan lahan di kawasan perkotaan semakin terbatas. Keterbatasan lahan mendorong pergeseran kebutuhan ke arah hunian vertikal sebagai solusi yang lebih efisien dan adaptif terhadap perkembangan kota. Namun, pesatnya pembangunan hunian vertikal, mengakibatkan berbagai permasalahan sosial yang berdampak terhadap penurunan kualitas dan nilai (*value*) apartemen itu sendiri.

Perancangan apartemen ini sejalan dengan tujuan pembangunan berkelanjutan yang dikenal dengan *Sustainable Development Goals* (SDGs), khususnya SDG 11 (*Sustainable Cities and Communities*) yang berfokus pada upaya mewujudkan kota dan permukiman manusia yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan. Hal ini menjadi relevan karena, kondisi pada sejumlah kawasan apartemen di Indonesia masih menghadapi tantangan dalam menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman bagi penghuninya. Berbagai kasus yang muncul di media memperlihatkan bahwa aspek keamanan dan pengawasan sosial belum menjadi perhatian utama dalam perancangan apartemen. Kondisi ini memperlihatkan bahwa aspek keamanan merupakan bagian penting dari pembangunan kota yang berkelanjutan, terutama dalam konteks kehidupan masyarakat urban yang semakin padat.

Tabel 1.1 Kriminalitas di Apartemen Indonesia

Tahun	Lokasi	Jenis kejahatan	Penangkapan pelaku	Desain bangunan	Gambaran desain
2020	Kalibata City (Jakarta Selatan)	Pembunuhan dan mutilasi	CCTV lift & lorong	Koridor panjang & sempit tanpa adanya ruang komunal	

2020	Apartemen Malioboro City (Tambakbayan , Sleman)	Peredaran narkoba	Informasi masyarakat, pengintaian, penyergapan di basement	Koridor pada area unit panjang tanpa adanya ruang komunal	
2021	Apartemen Green Lake View (Tangerang Selatan)	Penganiayaan berat	Keterangan korban, suara keributan dari unit, serta rekaman CCTV koridor	Koridor pada area unit panjang dan sempit tanpa adanya ruang komunal	
2023	Apartemen Mutiara Bekasi (Kota Bekasi)	Pembunuhan dan mutilasi	Rekaman CCTV area depan, saksi, serta pelacakan identitas pelaku	Koridor pada area unit panjang tanpa adanya ruang komunal	
2024	Mediterrania Palace, Kemayoran (Jakarta)	Penyekapan dan perampokan	Laporan korban, penelusuran CCTV, dan penggerebekan unit oleh polisi	koridor pada area unit panjang dan sempit tanpa adanya ruang komunal	

Berbagai kasus kriminalitas di lingkungan apartemen yang muncul dari tahun ke tahun, baik berupa pembunuhan, mutilasi, penganiayaan, perampokan, hingga peredaran narkoba, menunjukkan pola yang konsisten bahwa sebagian besar insiden terjadi pada bangunan apartemen dengan karakteristik desain serupa, seperti koridor panjang dan sempit tanpa adanya ruang komunal. Fakta bahwa sebagian besar kasus terungkap bukan melalui pencegahan, tetapi melalui CCTV atau laporan warga setelah tindakan terjadi, menunjukkan bahwa desain apartemen di Indonesia masih

bersifat reaktif, seolah membiarkan potensi kriminalitas berlangsung terlebih dahulu sebelum dapat dikenali. Ketergantungan pada pengawasan teknologi tanpa didukung desain yang memperkuat visibilitas, keterhubungan ruang, dan kontrol sosial alami menunjukkan bahwa aspek preventif belum menjadi prioritas dalam perancangan apartemen. Pola berulang ini mempertegas bahwa tantangan keamanan pada apartemen tidak hanya terkait sistem keamanan formal, tetapi juga bergantung pada bagaimana arsitektur membentuk perilaku sosial dan menyediakan ruang yang dapat diawasi secara alami, sehingga potensi kriminalitas dapat dicegah sebelum terjadi.

Condongcatur sebagai salah satu kawasan padat dan strategis di Kabupaten Sleman menjadi salah satu titik utama perkembangan hunian vertikal karena letaknya yang strategis dekat dengan universitas, pusat ekonomi, dan fasilitas kota. Akan tetapi, kepadatan penduduk yang tinggi di kawasan ini juga membawa tantangan sosial yang kompleks, salah satunya terkait dengan isu keamanan dan kriminalitas. Situasi ini menunjukkan bahwa perancangan hunian vertikal tidak hanya berorientasi pada aspek fisik, tetapi juga perlu menjawab kebutuhan sosial masyarakat. Penelitian menunjukkan bahwa kedekatan lokasi hunian dengan area rawan kejahatan (*crime hotspots*) dapat menurunkan nilai properti, sedangkan hunian yang berjarak lebih jauh dari area tersebut mengalami peningkatan nilai secara signifikan (Noorcahya et al., 2023). Hal ini menegaskan bahwa keamanan lingkungan merupakan faktor penting dalam mempertahankan *value* dan daya tarik suatu hunian, termasuk apartemen di kawasan perkotaan seperti Condongcatur.

Dalam konteks tersebut, perancangan apartemen yang humanis di Condongcatur menjadi relevan. Melalui desain yang humanis dengan tujuan menempatkan manusia sebagai pusat pertimbangan desain, perancangan ini berupaya menciptakan ruang yang mampu membentuk perilaku positif, mendorong interaksi sosial yang sehat, dan menumbuhkan rasa memiliki antar penghuni. Dengan demikian, apartemen diharapkan dapat menjamin kehidupan yang aman dan nyaman bagi penghuninya, agar mampu mempertahankan nilai (*value*) dan daya tariknya di tengah maraknya isu keamanan dan kriminalitas pada lingkungan apartemen di Indonesia.

Apartemen yang humanis akan berhubungan dengan *Sustainable Development Goals* (SDG) nomor 11 tentang *Sustainable Cities and Communities*, yaitu mewujudkan kota dan permukiman yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan. Konsep humanis pada apartemen mencerminkan prinsip inklusif, karena apartemen menyediakan ruang komunal sebagai wadah interaksi sosial antar penghuni. Prinsip aman dan tangguh diterapkan melalui penerapan *Natural Surveillance* yang mendukung keterlihatan dan pengawasan alami. Sementara prinsip berkelanjutan diwujudkan dengan menjaga nilai dan citra apartemen di mata masyarakat melalui desain yang mengutamakan kenyamanan, keamanan, serta kehidupan sosial yang sehat dan positif di lingkungan hunian vertikal.

Batasan humanis pada perancangan ini difokuskan pada hubungan sosial antar penghuni yang tinggal di dalam apartemen, nilai humanis yang dihadirkan bersifat

internal, yaitu bagaimana desain arsitektur dapat mendorong interaksi positif, rasa saling peduli, dan kesadaran sosial di antara penghuni sehingga tidak terlalu mengandalkan keamanan buatan seperti CCTV. Dengan desain ruang yang terbuka, visibilitas yang tinggi, dan hubungan visual antar penghuni, apartemen ini mampu membangun sistem pengawasan alami (*Natural Surveillance*) yang membuat penghuni merasa aman dan nyaman.

Pendekatan *Natural surveillance* dalam apartemen ini diterapkan secara internal dan eksternal. Secara internal, konsep ini diwujudkan melalui tata ruang luar apartemen, tata penghubung antar unit, dan penataan massa bangunan yang saling berhadapan kearah *courtyard* atau ruang komunal. Strategi ini memungkinkan aktivitas penghuni saling terlihat dan menumbuhkan kesadaran sosial satu sama lain. Secara eksternal, desain bangunan dirancang untuk memiliki hubungan visual yang baik, bukan menjadi pagar yang tinggi terhadap lingkungan, serta memastikan tidak ada area pasif atau sudut sepi yang berpotensi menimbulkan tindakan kriminalitas.

Berdasarkan hasil analisis spasial menggunakan Google Earth tahun 2025, terdapat 13 apartemen eksisting di wilayah Yogyakarta yang tersebar di beberapa titik, dengan dominan lokasi berada di Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman. Apartemen tersebut antara lain, Utara The Icon, Taman Melati Apartemen, Apartemen Mataram City Jogja, Dhika Universe Apartemen Yogyakarta, Sun Premira Condotel Apartment, Sejahtera Apartment, Student Castle, Vivo Apartemen Jogja, Apartemen Malioboro City, Student Park, Altuz Apartment, Green Park Apartment, dan Barsa City by Ciputra. Persebaran ini menunjukkan bahwa kawasan Kapanewon Depok telah berkembang menjadi zona utama hunian vertikal di Yogyakarta, yang banyak ditujukan bagi segmen mahasiswa dan masyarakat urban.



Gambar 1.1 Jumlah dan Lokasi Apartemen Eksisting Yogyakarta
Sumber: Google Earth 2025

Urgensi dari perancangan ini diperkuat oleh berbagai kasus permasalahan kehidupan apartemen di kota besar di Indonesia, yang menunjukkan bahwa isu keamanan dan kriminalitas yang terjadi di lingkungan apartemen akibat desain yang hanya berfokus pada aspek fisik seperti tampilan bangunan dan penyediaan fasilitas, tanpa mempertimbangkan aspek keamanan karena desain tidak mendukung keterlihatan ruang dan interaksi sosial antar penghuni, dapat memunculkan area-area reaktif yang berpotensi menjadi titik rawan kejahatan.. Menurut (Medelu, 2013), terdapat tiga aspek utama yang harus diperhatikan dalam perencanaan dan perancangan apartemen, yaitu:

1. Keamanan

- a. Menjamin penghuni terbebas dari ancaman maupun bahaya, baik dalam aktivitas sehari-hari maupun saat bencana.
- b. Pemisahan area publik dan area privat harus diatur dengan titik pengawasan.
- c. Pintu masuk (entrance) dikendalikan agar setiap orang yang keluar-masuk dapat diawasi.
- d. Sistem keamanan meliputi komunikasi antar-pos, kontrol barang masuk, penggunaan fasilitas bersama, serta pemeliharaan utilitas bangunan.
- e. Antisipasi bahaya bencana, seperti kebakaran dan gempa, dilakukan dengan jalur evakuasi dan konstruksi yang memenuhi standar keselamatan.

2. Privasi

- a. Memberikan kebebasan bagi penghuni tanpa gangguan dari pihak luar.
- b. Privasi mencakup perlindungan dari pandangan langsung, kebisingan, getaran, maupun polusi lingkungan.

3. Kenyamanan

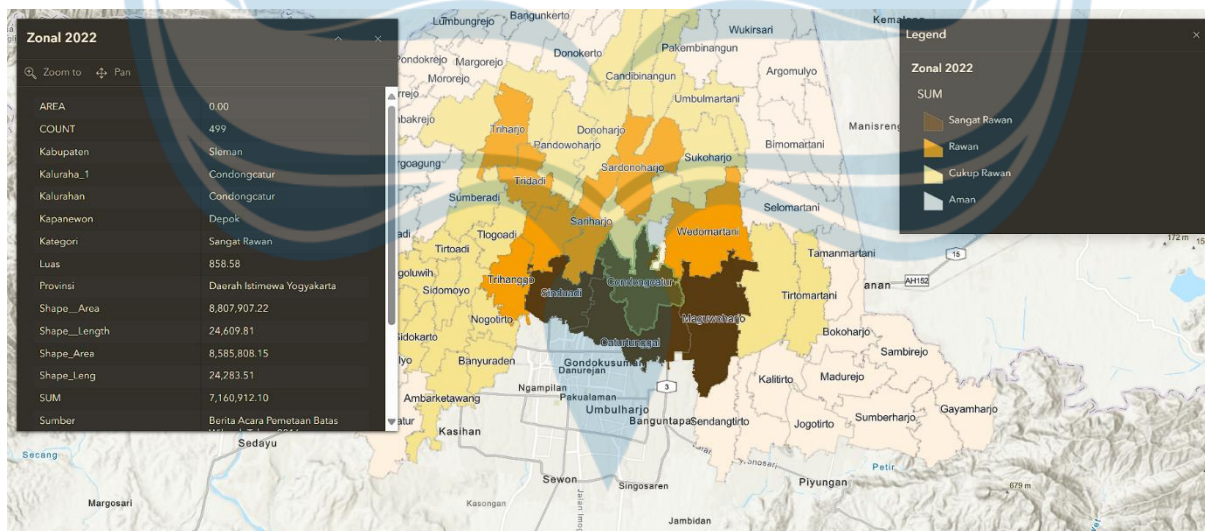
- a. Kenyamanan tercapai melalui kesesuaian ruang dengan fungsi, skala, bentuk, tekstur, warna, simbol, suara, maupun elemen lain.
- b. Elemen desain harus mendukung harmoni ruang sehingga penghuni merasa betah dan terlindungi.

Namun, dalam praktiknya, ketiga aspek tersebut sering kali tidak diterapkan secara seimbang pada perancangan apartemen di Indonesia. Aspek keamanan sering difokuskan hanya pada sistem buatan seperti CCTV atau penjagaan tanpa mempertimbangkan keterlihatan alami antar ruang dan interaksi sosial antar penghuni, yang dapat memunculkan area-area reaktif yang berpotensi menjadi titik rawan kejahatan. Akibatnya, persepsi masyarakat terhadap rasa aman dan kenyamanan menurun, yang pada akhirnya berdampak pada penurunan *value* dari sebuah apartemen. Fenomena ini menegaskan bahwa keberhasilan perancangan apartemen tidak hanya bergantung pada aspek fisik dan fasilitas, tetapi juga pada bagaimana desain arsitektural mampu menciptakan lingkungan sosial yang aman,

humanis, dan positif bagi penghuninya. Kondisi ini menunjukkan adanya *gap* antara kebutuhan masyarakat terhadap hunian vertikal yang humanis dan aman dengan kondisi apartemen eksisting yang umumnya masih berorientasi pada aspek fisik dan aspek komersial semata. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan desain yang mampu menjawab kesenjangan tersebut melalui pendekatan *natural surveillance* dan desain yang humanis, sehingga tercipta apartemen yang mendukung kesejahteraan sosial dan rasa aman bagi penghuninya.

1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Kepadatan penduduk yang tinggi di Sleman, khususnya di kawasan Condongcatur, telah mendorong peningkatan pembangunan hunian vertikal di tengah keterbatasan lahan perkotaan. Kondisi ini mendorong berkembangnya hunian vertikal sebagai solusi efisien terhadap keterbatasan ruang. Namun di balik perkembangan tersebut, kawasan perkotaan padat penduduk seperti Condongcatur membawa konsekuensi terhadap munculnya permasalahan sosial, terutama dalam aspek keamanan, kenyamanan, dan kualitas interaksi sosial penghuni. Condongcatur yang terletak di Kabupaten Sleman sebagai kawasan padat penduduk menghadapi tantangan berupa kerawanan kriminalitas dengan tingkat penyelesaian kasus yang rendah, sehingga memunculkan stigma negatif masyarakat terhadap kawasan tersebut. Permasalahan ini tidak hanya menyangkut ketersediaan hunian di tengah keterbatasan lahan, tetapi juga kualitas lingkungan dan perilaku sosial penghuni yang berpengaruh terhadap citra dan nilai (*value*) apartemen.



Gambar 1.2 Peta Kawasan Rawan Kriminalitas Kabupaten Sleman 2022

Sumber: <https://www.arcgis.com/apps/dashboards/6dcc79ea122a484fa52da4356a61ddef>

Tabel 1.2 Persentase Penyelesaian Tindak Kejahatan (Clearance Rate) Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi D.I. Yogyakarta, Tahun 2021 - 2023

Kabupaten/Kota	2021 (%)	2022 (%)	2023 (%)
Kulon Progo	72,71	66,67	73,65
Bantul	71,27	70,49	80,68

Gunung Kidul	87,02	88,14	82,16
Sleman	62,45	70,69	53,48
Yogyakarta	74,46	74,58	77,36
MAPOLDA DIY	68,35	39,61	70,80
D.I.Yogyakarta	69,18	55,34	71,71

Sumber: Survei Statistik Polkam 2022, 2023, 2024

Berbagai kasus kriminalitas yang terjadi di beberapa apartemen di Indonesia menunjukkan bahwa lingkungan hunian vertikal memiliki potensi kerentanan terhadap tindak kejahatan, terutama ketika aspek keamanan dan pengawasan sosial tidak diperhatikan dalam perancangannya. Salah satu contoh paling dikenal adalah Apartemen Kalibata City di kawasan Jakarta Selatan. Sejak mulai beroperasi pada tahun 2012, kompleks apartemen ini telah mengalami berbagai kasus kriminal, seperti prostitusi anak, penyalahgunaan narkoba, bunuh diri, hingga pembunuhan. Kompleks hunian ini telah berulang kali menjadi sorotan publik akibat banyaknya kasus kriminal. Pada tahun 2020 tercatat tiga kasus serius, di antaranya praktik prostitusi daring yang melibatkan korban anak di bawah umur, kasus bunuh diri seorang warga negara Bangladesh di Tower Ebony lantai 15, serta penemuan jasad korban mutilasi di salah satu unit di tower yang sama. Kasus prostitusi anak yang sama juga pernah terungkap pada tahun 2019. Sementara pada tahun 2012 dan 2013, dua kasus pembunuhan terjadi di Lokasi ini, salah satunya dilakukan oleh calon suami korban di tower borneo lantai 16, dan satu kasus lain merupakan pembunuhan berencana yang dilakukan oleh empat pelaku setelah menyewa unit di dekat korban untuk mengintai selama seminggu (Hutasoit, 2020). Fenomena ini menunjukkan bahwa lingkungan hunian vertikal di kawasan perkotaan belum sepenuhnya mampu menghadirkan rasa aman bagi penghuninya (Widyanto et al., 2023). Tingkat keamanan yang rendah pada Apartemen Kalibata City, menimbulkan citra lingkungan apartemen yang tidak aman, sehingga apartemen ini mengalami penurunan *value* dan juga kepercayaan penghuni akibat stigma negatif terhadap lingkungan sosial dan keamanan. Hal ini ditunjukkan dari sekitar 1200 unit apartemen di Kalibata City, hanya sekitar 20% yang dihuni secara permanen, dan sisanya disewakan (The Jakarta Post, 2018).

Kasus serupa juga ditemukan di Apartemen Mediterania II, Jakarta Barat, pada tahun 2009 yang menjadi Lokasi pembunuhan terhadap seorang foto model di kamar mandi unitnya. Pada tahun 2013, apartemen ini kembali dengan dua kasus kejahatan yaitu pembunuhan dan perampokan terhadap penghuni apartemen (Marhaenjanti, 2013). Selain itu, Apartemen Green Lake View di Tangerang Selatan juga pernah menjadi lokasi tindak kriminal pada tahun 2021, yaitu seorang pria menusuk kekasihnya di salah satu unit hingga korban mengalami luka serius di bagian dada dan perut (Kurniawati, 2021).

Rangkaian kasus menggambarkan bahwa tingginya tingkat kriminalitas di lingkungan apartemen dapat menimbulkan rasa tidak aman bagi penghuni dan

menurunkan citra dan *value* hunian apartemen di mata publik. Kondisi tersebut menegaskan perlunya strategi desain yang mampu mengantisipasi dan menekan potensi tindak kriminalitas, tanpa harus mengorbankan kenyamanan dan interaksi sosial antar penghuni. Dalam konteks ini, pendekatan *Natural Surveillance* menjadi relevan karena berfokus pada penciptaan keterlihatan sosial (*eyes on the street*), melalui tata ruang luar, dan tata penghubung antar unit, untuk meningkatkan pengawasan visual secara alami di area hunian.

Namun, keamanan semata tidak cukup untuk menjaga nilai hunian jika tidak diimbangi dengan lingkungan yang mendukung kesejahteraan dan kenyamanan penghuninya. Oleh karena itu, perancangan ini menekankan konsep hunian humanis, yang menempatkan manusia sebagai pusat pertimbangan desain, untuk menciptakan ruang yang mampu membentuk perilaku positif, interaksi sosial yang sehat, dan rasa memiliki antar penghuni.

Masalah utama dari fenomena ini bukan hanya terletak pada kurangnya sistem keamanan teknis, tetapi juga minimnya penerapan prinsip desain arsitektural yang mendukung interaksi sosial dan pengawasan alami (*Natural Surveillance*). Akibatnya, ruang-ruang publik di apartemen menjadi pasif dan tidak memiliki keterlihatan sosial (*eyes on the street*), yaitu kondisi di mana aktivitas penghuni dapat saling terlihat dan terhubung secara alami sehingga dapat secara alami mencegah terjadinya kejahatan. Sementara itu, karakteristik apartemen yang cenderung individualis memperlemah rasa kebersamaan dan rasa memiliki antar penghuni. Minimnya aktivitas sosial dan keterbatasan ruang komunal membuat apartemen kehilangan esensinya sebagai tempat tinggal yang mendukung kesejahteraan sosial.

Kebaruan dari perancangan ini terletak pada integrasi antara pendekatan *Natural Surveillance* dan prinsip hunian humanis dalam konteks apartemen di kawasan perkotaan yang padat dan memiliki potensi kerawanan kriminalitas. Jika apartemen umumnya hanya dirancang sekedar untuk menjawab permasalahan keterbatasan lahan dan kebutuhan ruang, maka perancangan ini berupaya melangkah lebih jauh dengan menekankan bagaimana desain arsitektural mampu secara sengaja membentuk perilaku positif penghuni melalui desain tata ruang luar, dan tata penghubung antar unit, untuk menciptakan sistem keterlihatan sosial (*eyes on the street*) yang memperkuat konektivitas sosial antar penghuni. Pendekatan ini menjadikan apartemen tidak hanya menjadi solusi keterbatasan lahan dan kebutuhan hunian, tetapi juga sebagai wadah kehidupan yang mendorong terciptanya rasa aman dan nyaman, mendukung interaksi sosial yang sehat, dan menumbuhkan rasa memiliki antar penghuni. Dengan demikian apartemen dapat terus terjaga citra positifnya di mata masyarakat, agar apartemen dapat mempertahankan nilai (*value*) dan daya tariknya secara berkelanjutan, serta menjadi model perancangan yang responsif terhadap isu keamanan dan kualitas kehidupan urban masa kini.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana merancang apartemen yang humanis di Condongcatur, Sleman, yang menghadirkan lingkungan yang aman dengan pendekatan *natural surveillance* melalui tata ruang luar dan tata penghubung antar unit.

1.3 Fokus dan Penekanan

Fokus perancangan ini adalah merancang apartemen yang humanis di Condongcatur, Sleman dengan penerapan pendekatan *Natural Surveillance* sebagai strategi arsitektural untuk membentuk perilaku positif penghuni. Penekanan diarahkan pada desain tata ruang luar, dan tata penghubung antar unit, yang mampu meningkatkan keterlihatan aktivitas, menciptakan rasa aman, dan mendorong interaksi sosial, sehingga apartemen dapat terus mempertahankan nilai (*value*) secara keberlanjutan dengan memberikan stigma atau persepsi positif kepada masyarakat.

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Mewujudkan rancangan apartemen yang humanis di kawasan Condongcatur yang menerapkan pendekatan *natural surveillance* sebagai strategi arsitektural dalam menciptakan lingkungan hunian vertikal yang aman, dengan menekankan peningkatan keamanan melalui desain tata ruang luar dan tata penghubung antar unit untuk mendukung keterlihatan sosial (*eyes on the street*), sehingga mampu menjaga dan mempertahankan nilai (*value*) dan citra positif dari apartemen secara keberlanjutan.

1.4.2 Sasaran

1. Studi permasalahan kehidupan apartemen eksisting di Indonesia dan Yogyakarta
2. Studi karakteristik kawasan Condongcatur sebagai lokasi perancangan
3. Studi batasan perilaku positif penghuni yang dapat dibentuk melalui desain
4. Menganalisis elemen-elemen desain arsitektural dalam mencapai penerapan pendekatan *Natural Surveillance*
5. Studi integrasi antara pendekatan *Natural Surveillance* dan prinsip hunian yang humanis
6. Penerapan hasil studi ke dalam konsep perancangan apartemen yang humanis dengan pendekatan *Natural Surveillance* di Condongcatur.

1.5 Lingkup Studi

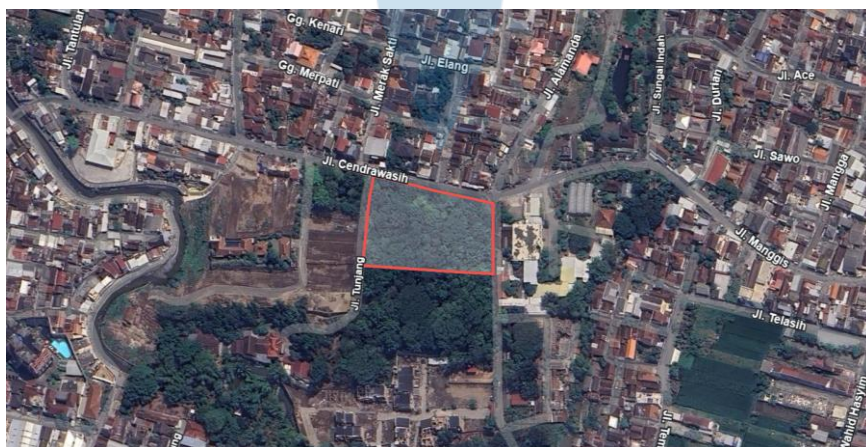
Perancangan ini dibatasi pada aspek-aspek yang relevan dengan tujuan penelitian, yaitu menekankan penerapan pendekatan *Natural Surveillance* dalam perancangan apartemen. Lingkup studi difokuskan pada kajian arsitektural yang

mencakup ruang, massa, dan tata lingkungan yang mampu membentuk perilaku positif penghuni.

1.5.1 Lingkup Spasial

Lokasi studi terbatas pada Kelurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, sebagai kawasan padat penduduk dengan tingkat pertumbuhan hunian yang tinggi sekaligus menghadapi kerawanan kriminalitas. Lingkup perancangan mencakup skala tapak apartemen beserta integrasinya dengan lingkungan sekitar.

- Lokasi Proyek: Pringwulung, Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta
- Luas Lahan: 7082,6 m²
- Kecamatan: Depok
- Topografi: Tanah Relatif Datar
- Nama Zona: Zona Perumahan
- Nama Sub Zona: Perumahan Kepadatan Tinggi
- Kode Zona: R
- Kode Sub Zona: R-2
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB): maksimal 70%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB): maksimal 5,6
- Koefisien Dasar Hijau (KDH): minimal 20%
- Garis Sempadan Bangunan (GSB): 3 meter
- Koefisien Tapak Basement (KTB): 75% dari luas tapak
- Ketinggian Bangunan: maksimal 30 meter
- Batasan Site:
 - Utara: Area Perumahan
 - Selatan: Area Lahan Permukiman
 - Timur: Area Komersial
 - Barat: Area Lahan Permukiman



Gambar 1.3 Lokasi Proyek

Sumber: <https://maps.app.goo.gl/VEZkUVDyQtnAUZJc8>

1.5.2 Lingkup Temporal

Apartemen dengan pendekatan *Natural Surveillance* ini diposisikan sebagai langkah strategis dalam menjawab kebutuhan hunian vertikal sekaligus permasalahan sosial berupa tingginya kasus kriminalitas di apartemen yang menyebabkan penurunan nilai (*value*) dari sebuah apartemen. Dengan penerapan prinsip ini, apartemen diharapkan mampu menjamin keberlangsungan lingkungan yang lebih aman, positif, dan berkelanjutan, sehingga dapat mempertahankan nilai (*value*) dan citra positif lingkungan apartemen dari waktu ke waktu.

Perancangan apartemen ini diproyeksikan untuk memenuhi kebutuhan hunian dalam 10 tahun ke depan, sejalan dengan peningkatan permintaan hunian Daerah Istimewa Yogyakarta pada periode 2025-2035. Keterbatasan lahan serta tingginya kebutuhan hunian dari kelompok produktif seperti mahasiswa dan pekerja muda di kawasan Condongcatur, model hunian yang dipilih adalah apartemen milik (*ownership*). Kepemilikan unit memberikan stabilitas angka panjang bagi penghuni dan menumbuhkan rasa memiliki, yang selaras dengan prinsip hunian yang humanis dan kebutuhan akan keterhubungan sosial dalam pengawasan alami.

1.5.3 Lingkup Substansial

Perencanaan dan perancangan ini akan memperhatikan aspek-aspek arsitektural yang dapat meningkatkan keterlihatan sosial (*eyes on the street*), yaitu kondisi di mana aktivitas penghuni dapat saling terlihat dan terhubung secara alami sehingga dapat mencegah terjadinya kejahatan secara alami, untuk mewujudkan lingkungan yang aman, nyaman, dan berperilaku positif di dalam lingkungan apartemen. Selain itu, pembahasan juga mencakup strategi desain terhadap penataan tata ruang luar, dan tata penghubung antar unit untuk menciptakan keseimbangan antara keamanan dan interaksi sosial penghuni, untuk mempertahankan nilai (*value*) dan daya tarik dari sebuah apartemen.

1.6 Metode

1. Pengumpulan Data:

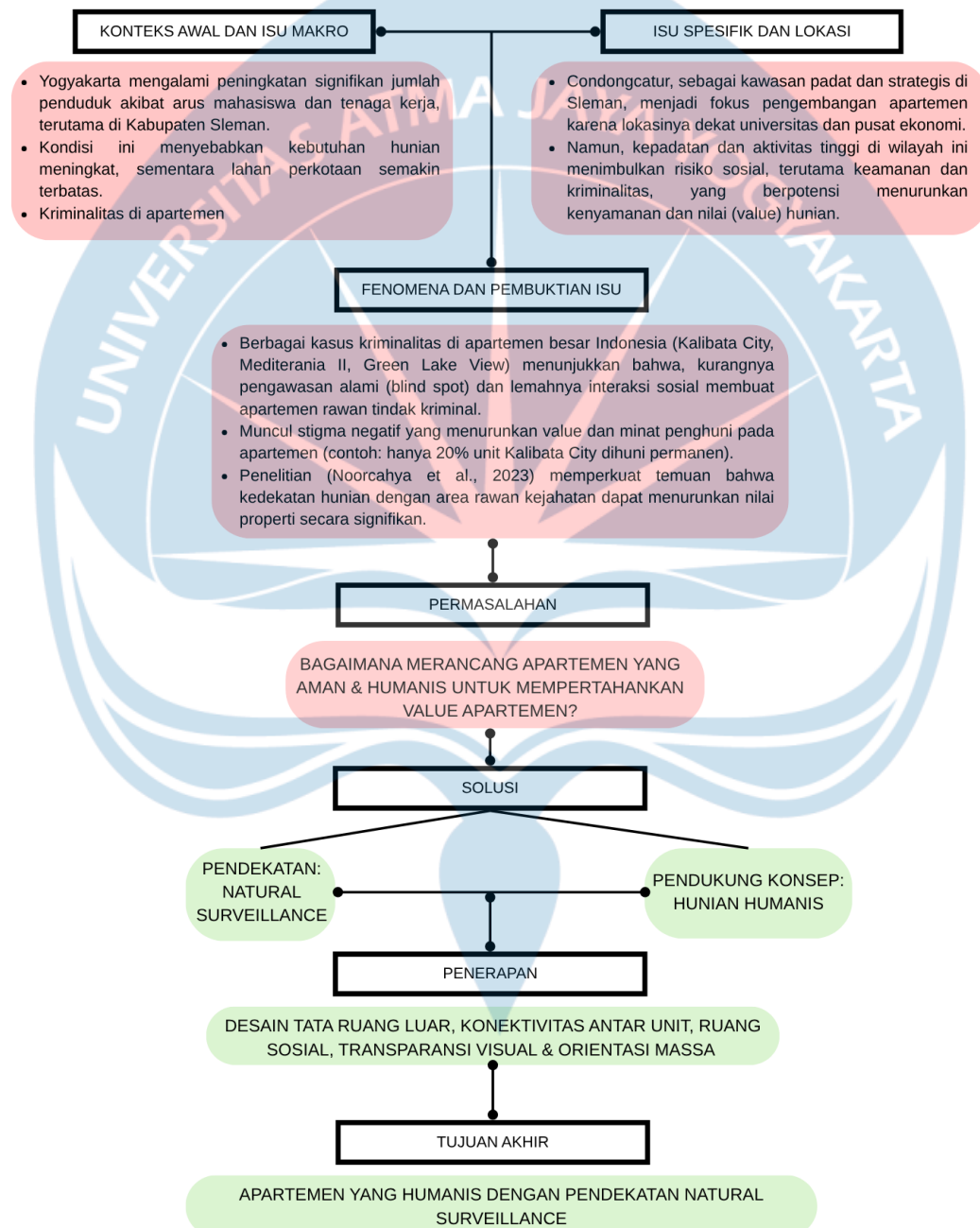
- a. Data kuantitatif: laju pertumbuhan penduduk, kepadatan penduduk, dan data kriminalitas.
- b. Data kualitatif: literatur mengenai pendekatan *Natural Surveillance*, perilaku kriminal, hunian humanis, teori hunian vertikal, serta studi preseden.

2. Analisis Data:

- a. Analisis tapak: lokasi Condongcatur berdasarkan aksesibilitas, kepadatan, dan tingkat kriminalitas.
- b. Analisis kebutuhan ruang: berdasarkan standar apartemen dan karakteristik penghuni.
- c. Analisis Pendekatan: penerapan *Natural Surveillance* melalui strategi arsitektural yang mampu membentuk perilaku positif penghuni.

3. Sintesis: penyusunan konsep perancangan apartemen yang humanis dengan pendekatan *Natural Surveillance* untuk mengintegrasikan aspek kebutuhan hunian dan keamanan.
4. Perancangan: penerapan konsep ke dalam tata ruang luar, tata penghubung antar unit, tata massa, fasad, dan elemen desain arsitektural yang mendukung tujuan perancangan.

1.7 Alur Pikir



Gambar 1.4 Skema Alur Pikir
Sumber: Analisis Penulis, 2025