

BAB II

KAJIAN TEORI

2.1 Fenomena Perumahan & Kebutuhan Hunian

2.1.1 Tren Pertumbuhan Penduduk di DIY

Berdasarkan Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta, yang menunjukkan laju pertumbuhan penduduk DIY pada periode 2021-2025 menunjukkan peningkatan yang konsisten, dengan peningkatan tertinggi pada tahun 2021 pada tahun 2021 sebesar 0,70%, dan Kabupaten Sleman menjadi wilayah dengan laju pertumbuhan penduduk tertinggi yaitu 1.07% pada tahun 2021, peningkatan ini berhubungan dengan semakin tingginya kebutuhan hunian, terutama di kawasan perkotaan yang padat dengan ketersediaan lahan yang terbatas. Fenomena laju pertumbuhan penduduk di DIY yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan hunian dan keterbatasan lahan di kawasan perkotaan yang padat, membuat kebutuhan hunian vertikal semakin tinggi.

Tabel 2.1 Laju Pertumbuhan Penduduk Tahun 2021-2025 DIY

Kode	Bidang Urusan	Elemen	2021	2022	2023	2024	2025	Satuan	Sifat Data	Sumber Data
0011	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Laju Pertumbuhan Penduduk	0,70	0,69	0,67	0,66	0,64	%	Tahunan	Badan Pusat Statistik
0011.01	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kabupaten Kulon Progo	0,59	0,58	0,56	0,55	0,55*	%	Tahunan	Badan Pusat Statistik
0011.02	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kabupaten Bantul	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87*	%	Tahunan	Badan Pusat Statistik
0011.03	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kabupaten Gunungkidul	0,21	0,20	0,19	0,18	0,19*	%	Tahunan	Badan Pusat Statistik
0011.04	Data Vertikal Badan Pusat Statistik	Kabupaten Sleman	1,07	1,05	1,03	1,02	1,01*	%	Tahunan	Badan Pusat Statistik

Sumber: https://bapperida.jogjaprovo.go.id/dataku/data_dasar/cetak/701-penduduk

Keterbatasan lahan di DIY ditunjukkan dengan kebutuhan rumah yang tinggi pada tahun 2025 sebesar 166.456 unit berdasarkan data Dinas Pekerjaan Umum, tetapi kebutuhan rumah ini tidak didukung dengan ketersediaan lahan yang cukup. Jika mengacu pada standar SNI 03-1733-2004, luas minimum bangunan tempat tinggal

untuk 4 orang adalah 36 m² dengan minimal luas kavling sebesar 100 m², sehingga jika luas kavling dikalikan dengan kebutuhan rumah yaitu 166.356 unit, maka lahan yang dibutuhkan untuk mencukupi kebutuhan rumah di DIY adalah 1.663,56 Ha, sedangkan lahan tersedia berupa rumput atau tanah kosong di DIY hanya 1.027 Ha berdasarkan data Dinas Pertanahan dan Tata Ruang, yang membuat tidak memungkinkan untuk menggunakan seluruh lahan yang tersedia karena dapat mengurangi area hijau dan resapan air. Selain itu lahan yang telah terpakai untuk permukiman dan perumahan di DIY sudah mencapai angka 90.483 Ha di tahun 2025 berdasarkan data Dinas Pertanahan dan Tata Ruang. Sehingga solusi dari keterbatasan lahan ini adalah peralihan dari hunian horizontal menjadi hunian vertikal.

Tabel 2.2 Lahan Tersedia di DIY

Kode	Bidang Urusan	Elemen	2021	2022	2023	2024	2025	Satuan	Sifat Data	Sumber Data
001.18	Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	Rumput/ Tanah Kosong	1.027,97	n/a	n/a	n/a	n/a	Ha	Tahunan	Dinas Pertanahan dan Tata Ruang

Sumber: https://bapperida.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/cetak/637-lahan-di-diy

Tabel 2.3 Kebutuhan Rumah

Kode	Bidang Urusan	Elemen	2021	2022	2023	2024	2025	Satuan	Sifat Data	Sumber Data
005	Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman	Kebutuhan Rumah	303.524	369.521	175.846	166.35	166.356	Unit	Tahunan	Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, dan Energi Sumber Daya Mineral

Sumber: https://bapperida.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/cetak/270-perumahan

Tabel 2.4 Luas Lahan Terpakai Untuk Perumahan dan Permukiman

Kode	Bidang Urusan	Elemen	2021	2022	2023	2024	2025	Satuan	Sifat Data	Sumber Data
001	Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman	Luas Lahan Perumahan dan Permukiman	91.148	89.483	90.483	90.483	90.483	Ha	Tahunan	Dinas Pertanahan dan Tata Ruang

Sumber: https://bapperida.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/cetak/267-luas-lahan-perumahan-dan-permukiman

Seiring meningkatnya kebutuhan hunian dan keterbatasan lahan di kawasan perkotaan, apartemen menjadi salah satu bentuk hunian vertikal yang adaptif terhadap perkembangan wilayah perkotaan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Apartemen menawarkan efisiensi lahan melalui pembangunan ke arah vertikal, sekaligus memberikan kemudahan akses terhadap fasilitas kota, pusat ekonomi, dan pendidikan. Hal ini membuat apartemen semakin diminati, terutama oleh kalangan mahasiswa, pekerja muda, dan masyarakat urban yang membutuhkan hunian praktis.

2.2 Kondisi Kawasan Condongcatur, Sleman

2.2.1 Kepadatan Penduduk Kawasan Condongcatur

Kelurahan Condongcatur, yang terletak di Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, merupakan salah satu kawasan dengan kepadatan penduduk tertinggi di Sleman. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman tahun 2023, jumlah penduduk di Condongcatur mencapai 43.866 jiwa, dengan rincian 21.709 laki-laki dan 22.157 perempuan. Tingginya jumlah penduduk ini dipengaruhi oleh posisi strategis Condongcatur yang berdekatan dengan pusat pendidikan, pusat ekonomi, serta fasilitas Kota Yogyakarta.

Tabel 2.5 Jumlah Penduduk Menurut Desa/ Kelurahan di Kecamatan Depok, Tahun 2023

Desa/Kelurahan	Jumlah Penduduk		
	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
Condongcatur	21.709	22.157	43.866

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman

2.2.2 Isu Kriminalitas dan Tingkat Penyelesaian Kasus

Kepadatan penduduk di kawasan Sleman memunculkan berbagai permasalahan sosial, termasuk meningkatnya kerawanan kriminalitas. Data kriminalitas DIY tahun 2021-2023 menunjukkan bahwa meskipun jumlah kasus di Sleman tidak setinggi Bantul, tingkat penyelesaian kasus di Sleman merupakan yang terendah di DIY, yaitu hanya 53,48% pada tahun 2023. Rendahnya tingkat penyelesaian kasus ini mencerminkan lemahnya pengendalian tindak kriminal di wilayah Sleman, sehingga resiko terjadinya kejahatan yang tidak tertangani menjadi lebih besar.

Kondisi ini menjadi relevan bagi lingkungan apartemen yang juga menghadapi tantangan serupa. Sejumlah kasus kejahatan di apartemen mulai dari narkoba, kekerasan hingga kasus berat di beberapa kota besar menunjukkan bahwa hunian vertikal memiliki potensi kerentanan yang tinggi jika desain dan pengawasan tidak dirancang dengan baik. Penetapan Sleman sebagai fokus area perancangan apartemen menegaskan pentingnya penerapan pendekatan *natural surveillance* untuk mengurangi potensi area rawan dan meningkatkan rasa aman penghuni di tengah tingginya resiko kriminalitas.

Tabel 2.6 Jumlah Tindak Kejahatan yang Dilaporkan (Crime Total) Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi D.I. Yogyakarta, Tahun 2021 – 2023

Kabupaten/Kota	2021	2022	2023
Kulon Progo	491	546	406
Bantul	1.260	1.545	3.162
Gunung Kidul	208	371	241
Sleman	1.374	1.730	1.350
Yogyakarta	693	779	689
MAPOLDA DIY	2.973	5.168	12.061

D.I.Yogyakarta	6.999	10.137	17.909
----------------	-------	--------	--------

Sumber: Survei Statistik Polkam 2022, 2023, 2024

Tabel 2.7 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

2.3 Teori Dasar Perancangan Apartemen

2.3.1 Definisi dan Karakteristik Apartemen

Apartemen merupakan bangunan bertingkat yang terdiri dari unit-unit hunian terpisah dalam satu lingkungan bersama. Setiap unit biasanya memiliki ruang dasar seperti kamar tidur, kamar mandi, ruang keluarga, dan dapur, yang dapat dimiliki ataupun disewakan. Selain itu, apartemen juga dilengkapi fasilitas penunjang bersama dan umumnya diminati oleh masyarakat golongan menengah ke atas (Ramadhiny et al., 2014).

Apartemen dapat dipahami sebagai bentuk hunian vertikal yang diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas. Pada umumnya, apartemen memiliki ketinggian lebih dari empat lantai, dilengkapi lift sebagai sirkulasi vertikal, serta dibangun dengan kualitas konstruksi yang baik. Dengan kata lain, apartemen merupakan rumah susun menengah hingga mewah yang dapat dibedakan berdasarkan kualitas bangunannya, di mana nilai jual atau harga sewa per unit juga dipengaruhi oleh lokasi serta fasilitas yang tersedia.

2.3.2 Klasifikasi Apartemen

Klasifikasi apartemen dapat dibedakan berdasarkan jenis bangunan dan tipe unit hunian (Akmal, 2007) yaitu:

1. Berdasarkan Jenis dan Besar Bangunan

a. High-Rise Apartment

Bangunan apartemen bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari sepuluh, umumnya memiliki basemen serta dilengkapi fasilitas keamanan dan layanan penuh.

b. Mid-Rise Apartment

Bangunan apartemen memiliki tujuh hingga sepuluh lantai, juga biasanya dilengkapi basemen dan fasilitas keamanan yang memadai.

c. Low-Rise Apartment

Bangunan apartemen terdiri dari kurang dari tujuh lantai, dengan tangga sebagai sarana utama transportasi vertikal di dalam bangunan.

d. Walk-Up Apartment

Bangunan apartemen dengan tiga hingga enam lantai, dilengkapi lift yang dapat digunakan oleh semua penghuni maupun pengunjung.

2. Berdasarkan Tipe Unit Hunian

a. Studio Unit

Berukuran 20–35 m², terdiri atas satu ruang multifungsi tanpa partisi yang mencakup ruang tidur, ruang tamu, dapur, serta kamar mandi terpisah. Tipe ini umumnya dihuni oleh individu atau pasangan tanpa anak.

b. Apartemen Keluarga

Memiliki luas 25–85 m² dengan fasilitas menyerupai rumah tinggal, mencakup beberapa kamar tidur, ruang tamu, dapur, dan kamar mandi. Unit ini ditujukan bagi keluarga kecil hingga menengah.

c. Loft

Unit dengan ruang tambahan berupa loteng di bagian atas dekat plafon. Loft tidak sepenuhnya berupa dua lantai, melainkan tambahan ruang setengah lantai yang fungsional.

d. Penthouse

Merupakan unit mewah yang berada di lantai teratas apartemen, biasanya hanya terdiri dari satu atau dua unit dengan luas minimal sekitar 300 m². Penthouse dilengkapi fasilitas eksklusif seperti lift pribadi dan desain interior berstandar tinggi.

2.4 Regulasi & Standar Perencanaan Apartemen di Indonesia

2.4.1 Persyaratan Apartemen

Menurut (Medelu, 2013), terdapat tiga aspek utama yang harus diperhatikan dalam perencanaan dan perancangan apartemen, yaitu:

1. Keamanan

- f. Menjamin penghuni terbebas dari ancaman maupun bahaya, baik dalam aktivitas sehari-hari maupun saat bencana.
- g. Pemisahan area publik dan area privat harus diatur dengan titik pengawasan.
- h. Pintu masuk (entrance) dikendalikan agar setiap orang yang keluar-masuk dapat diawasi.
- i. Sistem keamanan meliputi komunikasi antar-pos, kontrol barang masuk, penggunaan fasilitas bersama, serta pemeliharaan utilitas bangunan.

- j. Antisipasi bahaya bencana, seperti kebakaran dan gempa, dilakukan dengan jalur evakuasi dan konstruksi yang memenuhi standar keselamatan.

2. Privasi

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

3. Kenyamanan

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

2.4.2 Standar Umum Perancangan Apartemen

Menurut Putra (2022), perancangan apartemen bertingkat harus memenuhi kriteria umum sebagai berikut:

1. Fungsionalitas dan Efisiensi
 - a. Memenuhi persyaratan fungsional, efisien, terjangkau, serta sederhana.
 - b. Mendukung kualitas lingkungan sekitar dan produktivitas kerja penghuni.
2. Aspek Desain
 - a. Tidak hanya menekankan kemewahan dan estetika.
 - b. Harus memperhatikan fungsi teknis dan sosial.
 - c. Menjaga keserasian dengan bangunan dan lingkungan sekitarnya.
3. Efisiensi Biaya
 - a. Biaya operasional dan pemeliharaan bangunan harus seefisien mungkin.
4. Konstruksi dan Pemanfaatan
 - a. Perencanaan dan pembangunan dilakukan secara efektif agar dapat dikerjakan dalam waktu singkat.
 - b. Bangunan siap digunakan segera setelah selesai dibangun.

2.4.3 Standar Khusus Perancangan Apartemen

Menurut Putra (2022), perencanaan dan perancangan apartemen juga harus memperhatikan sejumlah kriteria khusus, yaitu:

1. Identitas Lokal

Desain apartemen perlu menyesuaikan identitas budaya dan kebiasaan masyarakat di lingkungan sekitar agar bangunan memiliki relevansi kontekstual.

2. Massa Bangunan

Massa bangunan sebaiknya berbentuk simetri ganda, serta menghindari bentuk denah yang berpotensi menimbulkan puntiran pada struktur.

3. Fungsi Lantai Dasar

Lantai dasar dimanfaatkan untuk fasilitas sosial, fasilitas umum, serta fungsi ekonomi, seperti ruang usaha, ruang pengelola, dan sarana pendukung lainnya.

4. Fungsi Lantai Hunian

Lantai di atasnya digunakan sebagai unit hunian dengan desain ruang yang disesuaikan kebutuhan dan tipe masing-masing unit.

5. Efisiensi Ruang Bersama

Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang bersama maksimal 30% dari total luas bangunan.

6. Kenyamanan dan Efisiensi Desain

Tata letak ruang harus fungsional dan efisien, serta memenuhi syarat penghawaan dan pencahayaan alami.

2.5 Perilaku Kriminal dan Lingkungan

Fenomena kriminalitas tidak hanya mengancam stabilitas keamanan suatu negara, tetapi juga berdampak langsung pada kualitas hidup masyarakat. Faktor sosial, seperti ketidakstabilan dalam keluarga dan lingkungan, serta faktor ekonomi, seperti ketidaksetaraan dan keterbatasan akses terhadap kesempatan, menjadi pendorong utama terjadinya tindak kejahatan. Kondisi ini menunjukkan bahwa perilaku kriminal tidak muncul secara tiba-tiba, melainkan terbentuk dari lingkungan sosial dan ekonomi yang tidak stabil (Utami & Asih, 2021).

Aspek sosial ekonomi sering dipandang sebagai prediktor penting dalam memahami perilaku kriminal. Faktor-faktor seperti pendapatan, pekerjaan, pendidikan, dan status sosial memengaruhi bagaimana individu berinteraksi dengan lingkungannya. Ketika keseimbangan aspek-aspek tersebut terganggu, individu maupun kelompok masyarakat lebih rentan melakukan tindak kriminal, baik karena dorongan kebutuhan ekonomi maupun akibat ketidakadilan sosial yang dirasakan

Perilaku kriminal dapat dipengaruhi langsung melalui desain lingkungan (*Environmental Design*). Lingkungan yang dirancang dengan baik mampu mengurangi peluang tindak kejahatan sekaligus memperkuat kontrol sosial. Dalam

konteks apartemen, hal ini relevan dengan penerapan *Natural Surveillance*, yang mendorong interaksi sosial, rasa aman, dan perilaku positif penghuni melalui strategi arsitektural yang tepat (Jeffery, 1971).

2.6 Kriminalitas pada Apartemen

2.6.1 Karakteristik Pelaku Kriminal pada Apartemen

Karakteristik kejahatan di lingkungan apartemen memiliki variasi tingkat kasus mulai dari ringan, sedang, hingga berat, yang menunjukkan bahwa perilaku kriminal selalu berkaitan erat dengan kondisi fisik dan sosial lingkungan hunian. Hal ini menegaskan bahwa faktor lingkungan memiliki peran penting dalam membentuk dan memfasilitasi terjadinya tindak kriminal. Konseptualisasi konvensional mengenai penyebab kejahatan yang hanya menyoroti faktor individu dinilai belum cukup menjelaskan fenomena ini, karena cenderung mengabaikan peran budaya komunal dan kualitas lingkungan sebagai pemicu munculnya perilaku kriminal. Sejalan dengan itu, dijelaskan bahwa analisis terhadap penyebab kejahatan perlu memperhatikan bagaimana kondisi spasial dan sosial secara dominan memengaruhi serta memfasilitasi perilaku kriminal di lingkungan apartemen. Dengan demikian, perilaku kriminal pada kawasan hunian vertikal dapat dipahami sebagai hasil interaksi antara individu dengan struktur fisik dan sosial lingkungannya, yang dalam konteks ini disebut sebagai *areas of crime* (Fernando & Larasati, 2025).

Selain dipengaruhi faktor individu dan kondisi lingkungan, pola kriminalitas pada apartemen juga terkait dengan keberadaan area pasif atau *blind spots* yang muncul akibat desain yang kurang mendukung keterlihatan ruang. Menurut Newman (1972) dalam teori *Defensible Space*, pelaku kriminal cenderung memanfaatkan ruang-ruang yang tidak terawasi, seperti koridor panjang, sudut gelap, tangga darurat yang tertutup, atau ruang komunal yang tidak aktif. Ketika desain tidak menciptakan rasa kepemilikan dan tidak menyediakan cukup interaksi sosial antara penghuni, maka potensi terjadinya kriminalitas semakin tinggi.

2.6.2 Apartemen sebagai Area Potensial Kriminalitas

Apartemen memiliki karakteristik lingkungan yang secara mikro-geografis berpotensi menjadi area terjadinya tindak kriminal. Hal ini disebabkan karena perilaku kriminal tidak hanya dipengaruhi oleh motif pelaku, tetapi juga oleh kondisi dan situasi lingkungan tempat tinggal korban. Struktur bangunan, tata ruang, serta budaya dominan dalam lingkungan hunian memiliki pengaruh besar terhadap munculnya karakteristik perilaku kriminal di suatu kawasan. Lingkungan apartemen yang cenderung tertutup, tenang, dan memiliki area dengan tingkat keterlihatan rendah sering kali menciptakan kondisi yang dianggap kondusif oleh pelaku untuk melakukan tindakan kejahatan. Dengan demikian, faktor spasial seperti tata letak, tingkat aktivitas penghuni, dan desain fisik bangunan menjadi elemen yang secara signifikan menentukan pola serta modus kejahatan yang terjadi. Dalam konteks ini, perilaku kriminal di lingkungan apartemen dapat dipahami sebagai bagian dari fenomena *crime*

area yang dipengaruhi oleh kondisi mikro-geografis hunian (Fernando & Larasati, 2025).

2.7 Pendekatan *Natural Surveillance*

2.7.1 Definisi *Natural Surveillance*

Natural surveillance merupakan prinsip penting dalam *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED) yang menekankan peningkatan visibilitas ruang sebagai upaya pencegahan kriminalitas. Gagasan ini pertama kali diperkenalkan melalui konsep *eyes on the street* yang menegaskan bahwa keberhasilan ruang publik ditentukan oleh keterlibatan aktif para pengguna yang terus mengawasi lingkungan sekitarnya (Jacobs, 1961). Pemikiran tersebut kemudian diperkuat dengan konsep *Defensible Space* yang menggabungkan pengawasan alami dengan territoriality, citra, dan kondisi lingkungan (Newman, 1972). Selanjutnya, natural surveillance dijelaskan sebagai bagian integral dari CPTED bersama dengan kontrol akses, penguatan teritorial, dan pemeliharaan lingkungan (Crowe, 2000).

Natural surveillance pada praktiknya dilakukan dengan menciptakan visibilitas yang tinggi pada ruang-ruang kota sehingga penyusup maupun perilaku yang tidak diinginkan dapat terkendali (Sorensen et al., 2008). Dukungan pengawasan ini hadir secara alami melalui penghuni bangunan dan pengguna jalan di sekitarnya (Desyllas et al., 2003). Kondisi demikian membuat masyarakat merasa lebih aman karena adanya kemungkinan intervensi atau pelaporan ketika terjadi tindak kejahatan, sementara pelaku cenderung menghindari area dengan tingkat pengawasan tinggi karena merasa rentan untuk dikenali atau ditangkap.

2.7.2 Elemen Arsitektural dalam Pencapaian *Natural Surveillance*

Penerapan *natural surveillance* dalam desain hunian vertikal tidak hanya bergantung pada konsep umum, tetapi juga pada elemen arsitektural yang secara langsung meningkatkan visibilitas dan interaksi sosial. Shafiq & Maryati (2019) telah mengidentifikasi atribut fisik yang berperan penting dalam menciptakan ruang yang aman dan terpantau melalui *Natural Surveillance*.

Tabel 2.8 Elemen Arsitektural dalam Pencapaian *Natural Surveillance*

Aspek Desain Lingkungan	Strategi Arsitektural Pengawasan
Keterhubungan ruang (<i>permeability</i>) untuk meningkatkan jumlah orang yang melintas dan kontrol sosial informal	Blok hunian yang menghadap ke jalan
Peningkatan pengawasan alami penghuni terhadap ruang publik	Penataan jendela yang tepat untuk memaksimalkan pengawasan alami
Kawasan dengan kepadatan relatif tinggi	Meningkatkan jumlah orang di ruang publik
Peningkatan <i>inter-visibility</i> (keterlihatan antar individu)	Desain yang mendukung keterlihatan antar pengguna ruang

Aksesibilitas / lebih banyak orang yang melintas	Pola jalan tembus (<i>through streets</i>) bukan <i>cul-de-sac</i>
Permeabilitas & integrasi ruang	Pola jalan yang lebih terhubung dan integrasi tinggi dengan jumlah pengguna lebih besar
Permeabilitas & keterbacaan (<i>intelligibility</i>)	Konfigurasi grid dengan blok hunian terbuka menghadap jalan
Permeabilitas dan pergerakan pejalan kaki yang tinggi	Pola jalan tradisional yang saling terhubung dibandingkan dengan tata letak hierarkis modern.
keterlihatan, keterpahaman tata ruang, dan tingginya pergerakan pejalan kaki.	Bangunan yang dapat diawasi dan jalan yang mudah diakses
Permeabilitas dan keterlihatan antar ruang	Kedekatan jalan dengan rute utama dan area hunian.
Keterbacaan ruang	Lebih banyak orang di jalan

Sumber: (Shafiq & Maryati, 2019)

Tingkat pergerakan pejalan kaki memiliki keterkaitan erat dengan angka kriminalitas. Aktivitas ini sangat dipengaruhi oleh integritas dan keterbacaan (*intelligibility*) lingkungan hunian. Kawasan yang lebih terintegrasi memungkinkan arus pergerakan orang lebih mudah sehingga cenderung kurang rentan terhadap tindak kejahatan, terutama di wilayah berpendapatan rendah dan menengah (Shafiq & Maryati, 2019). Sebaliknya, kawasan dengan pola jalan yang terisolasi menjadi lebih rawan karena jumlah orang yang melintas lebih sedikit.

Selain itu, keterbacaan (*intelligibility*) yang baik, tanpa adanya sudut tersembunyi atau ruang mati, juga terbukti menurunkan potensi kriminalitas. Kondisi ini memudahkan lebih banyak orang untuk mengakses area dan meningkatkan peluang terjadinya pengawasan alami. Bangunan yang berada di kawasan dengan tingkat keterbacaan tinggi, aksesibilitas baik, serta visibilitas dan inter-visibilitas yang memadai memiliki risiko paling rendah terhadap tindak pencurian. Lingkungan fisik yang dirancang dengan memperhatikan populasi jalan, pergerakan pejalan kaki, permeabilitas, integritas, keterbacaan, dan inter-visibilitas dapat menciptakan kawasan hunian yang lebih aman.

2.8 Psikologi Lingkungan & Perilaku Manusia

2.8.1 Definisi Psikologi Lingkungan

Psikologi lingkungan mengkaji interaksi dinamis antara manusia dengan lingkungan fisiknya, baik alami maupun buatan. Kajian ini menitikberatkan pada analisis karakteristik spasial seperti skala, proporsi, dan komposisi, serta elemen sensorik seperti visual, akustik, dan termal, termasuk juga konfigurasi ruang. Psikologi lingkungan memiliki keterkaitan erat dengan aspek teritorialitas, perilaku individu dalam ruang, persepsi terhadap lingkungan, serta pengaruh lingkungan terhadap pola aktivitas manusia. Lebih jauh, psikologi lingkungan mengembangkan metode untuk

memahami dampak psikologis dan sosial dari desain arsitektural. Dalam penerapan praktisnya, disiplin ini juga berperan dalam merancang intervensi desain yang dapat meningkatkan kualitas hidup, sehingga menghasilkan desain yang berorientasi pada kesejahteraan manusia (*human wellbeing*) (Utomo, 2021).

Dalam konteks *Natural Surveillance*, psikologi lingkungan memberi landasan untuk memahami bagaimana elemen fisik dan spasial dapat membentuk persepsi serta perilaku manusia. Penerapan strategi visibilitas, transparansi, dan keterhubungan ruang bukan hanya mengurangi potensi kriminalitas, tetapi juga menumbuhkan rasa aman dan mendorong interaksi sosial yang positif. Dengan demikian, *Natural Surveillance* dapat dipandang sebagai penerapan prinsip psikologi lingkungan dalam arsitektur, yang berfungsi membangun perilaku penghuni secara lebih humanis.

2.8.2 Persepsi Manusia terhadap Ruang dan Desain Arsitektur

Persepsi manusia merupakan tahap awal dalam pengolahan informasi yang diterima melalui pancaindra. Pada tahap ini, rangsangan fisik dari lingkungan seperti cahaya, suara, suhu, tekstur, hingga aroma ditangkap oleh reseptor indra, lalu diproses secara neurofisiologis menjadi pola sensorik. Elemen sensorik tersebut kemudian disusun otak menjadi representasi atas suatu objek atau peristiwa. Namun, persepsi ruang bersifat sangat subjektif, sebab pengalaman tiap individu dapat berbeda meskipun berada pada ruang yang sama. Misalnya, sebuah lorong dapat dirasakan lapang dan nyaman, tetapi dengan perubahan material, pencahayaan, atau tingkat kebisingan, lorong tersebut bisa terasa sempit dan menekan. Pada titik ini, desain arsitektur berfungsi sebagai mediator antara ruang fisik dan pengalaman manusia, karena melalui pengaturan elemen-elemen desain, persepsi yang diharapkan dapat diarahkan sesuai tujuan (Utomo, 2021).

Dari pemahaman bahwa persepsi manusia sangat dipengaruhi oleh rangsangan sensorik dan pengalaman subjektif terhadap ruang, pendekatan *Natural Surveillance* dalam desain arsitektur dapat dimaknai sebagai strategi yang memanfaatkan interaksi alami antara penghuni dan lingkungan untuk meningkatkan keamanan dan kenyamanan. Dengan menata elemen-elemen seperti lokasi jendela, orientasi pintu, tata letak jalur sirkulasi, dan visibilitas antar-ruang publik, penghuni secara alami dapat mengawasi aktivitas di sekitarnya. Hal ini tidak hanya meningkatkan rasa aman, tetapi juga memperkuat persepsi positif terhadap ruang karena penghuni merasa lebih terkoneksi dan terlibat dalam lingkungan mereka. Dengan kata lain, *Natural Surveillance* menjadi jembatan antara desain fisik dan pengalaman psikologis penghuni, memanfaatkan penglihatan, ruang terbuka, dan pola aktivitas sehari-hari untuk menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman bagi manusia.

2.8.3 Kognisi Manusia

Kognisi manusia merupakan rangkaian proses mental yang melampaui persepsi, mencakup perhatian, memori, bahasa, penalaran, hingga pengambilan keputusan. Proses ini dipengaruhi oleh pengetahuan, pengalaman, dan tujuan individu, serta

memungkinkan seseorang untuk mengenali objek atau elemen ruang yang dipersepsikan, mengingat fungsi ruang, merencanakan langkah berikutnya, atau menilai potensi risiko dari aktivitas tertentu. Dalam konteks psikologi lingkungan, kognisi memainkan peran sentral dalam interaksi manusia dengan ruang. Proses pengambilan keputusan, misalnya, memungkinkan individu memilih jalur yang akan dilalui atau posisi yang akan diduduki berdasarkan informasi dari pengalaman sebelumnya dan persepsi saat ini. Dengan demikian, desain ruang yang memperhatikan aspek kognitif, seperti tata letak yang jelas dan navigasi yang intuitif, dapat mempermudah pengambilan keputusan, meningkatkan kenyamanan, serta mendukung pengalaman positif dan interaksi yang lebih efektif di lingkungan tersebut (Utomo, 2021).

Memahami kognisi manusia memberikan dasar penting bagi penerapan *Natural Surveillance* dalam desain hunian. Karena kognisi mencakup kemampuan individu untuk mengenali elemen ruang, mengingat fungsi, dan membuat keputusan berdasarkan informasi sensorik dan pengalaman sebelumnya, desain ruang yang memperhatikan aspek ini akan mempermudah penghuni dalam mengawasi lingkungan secara alami. Misalnya, penempatan jendela, orientasi pintu, dan jalur sirkulasi yang jelas tidak hanya meningkatkan visibilitas antar-ruang, tetapi juga memfasilitasi interaksi sosial dan pengawasan informal oleh penghuni. Dengan demikian, *Natural Surveillance* menjadi strategi yang selaras dengan proses kognitif, karena memungkinkan penghuni secara mudah memahami situasi di sekitarnya, mengambil tindakan pencegahan, dan merasa lebih aman serta nyaman dalam lingkungan mereka.

2.9 Konsep Hunian Vertikal yang Humanis

2.9.1 Definisi Arsitektur Humanis

Arsitektur humanistik menempatkan manusia sebagai pusat dalam proses perancangan, dengan menekankan pemenuhan kebutuhan dasar dan kesejahteraan penghuninya. Konsep ini menganggap manusia sebagai subjek utama dalam desain arsitektur, sehingga setiap keputusan desain harus mempertimbangkan aspek kemanusiaan sebagai landasan utama. Dalam konteks ini, arsitektur tidak hanya dipahami sebagai produk fisik, tetapi juga sebagai media untuk mengimplementasikan nilai-nilai yang melekat dalam diri manusia, seperti kenyamanan, keamanan, dan kebahagiaan. Dengan demikian, arsitektur humanistik berfokus pada penciptaan ruang yang berpusat pada manusia, mengedepankan aspek kenyamanan, keamanan, dan kebahagiaan sebagai prioritas dalam pengambilan keputusan desain (At-Toyibi & Kusuma, 2020).

Arsitektur humanis tidak hanya menekankan pemenuhan kebutuhan dasar pengguna, tetapi juga berfokus pada bagaimana ruang dapat mempengaruhi perilaku, persepsi, dan pengalaman manusia secara lebih luas. Pendekatan ini menempatkan kualitas pengalaman ruang sebagai elemen utama yang harus diwujudkan melalui proporsi, material, pencahayaan, keterhubungan visual, dan kebermaknaan ruang.

Arsitektur humanis mendorong terciptanya ruang yang mampu mengaktifasi indra, memicu rasa ketertarikan, dan menumbuhkan hubungan emosional antara manusia dan lingkungannya.

2.9.2 Teori Humanisme Abraham Maslow

Teori humanisme menekankan perkembangan kepribadian manusia dalam suatu lingkungan, dengan fokus pada potensi positif individu dan kemampuan mereka untuk menghadapi tantangan. Salah satu tokoh utama aliran ini, Abraham Maslow, menjelaskan bahwa perilaku manusia didorong oleh upaya untuk memenuhi kebutuhan yang tersusun dalam bentuk hierarki (Asshidiqie et al., 2024)



Maslow's hierarchy of needs

Gambar 2.1 Teori Hierarki Kebutuhan
Sumber: [Maslow's Hierarchy of Needs](#)

1. **Kebutuhan fisiologis:** Tingkat paling dasar ini meliputi sandang, pangan, dan papan, yang dalam konteks arsitektur diwujudkan melalui penyediaan ruang hunian yang memenuhi kebutuhan dasar manusia.
2. **Kebutuhan keamanan:** Meliputi rasa aman, tentram, dan jaminan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari, yang dapat dicapai melalui hunian yang aman, terlindungi, dan nyaman bagi penghuninya.
3. **Kebutuhan cinta dan rasa percaya:** Keinginan manusia untuk dicintai, diterima, dan dipercaya oleh orang lain, yang dalam desain arsitektur dapat diwujudkan melalui ruang yang mendukung interaksi sosial dan membangun rasa keakraban.
4. **Kebutuhan penghargaan:** Mencakup pencapaian potensi diri, pengakuan, dan kontribusi sosial, yang dapat didukung melalui penyediaan ruang yang memfasilitasi aktivitas produktif, rekreasi, dan fasilitas yang mencerminkan prestasi atau status penghuni.
5. **Kebutuhan aktualisasi diri:** Individu berupaya mencapai potensi penuh dan mengembangkan minat, bakat, serta nilai-nilai pribadi, yang dalam arsitektur

dapat diwujudkan melalui penataan ruang yang mendukung ekspresi diri dan pengembangan pribadi penghuninya.

Hierarki kebutuhan manusia menurut Maslow memiliki hubungan yang erat dengan pendekatan *Natural Surveillance* dan prinsip psikologi lingkungan dalam desain hunian. Kebutuhan akan keamanan, yang menempati tingkatan kedua dalam hierarki, secara langsung berkaitan dengan rasa aman yang ditimbulkan melalui pengawasan alami, seperti visibilitas antar-ruang, orientasi pintu dan jendela yang strategis, serta jalur sirkulasi yang jelas. Dengan memfasilitasi pengawasan informal ini, desain tidak hanya memenuhi kebutuhan keamanan, tetapi juga mendukung kognisi penghuni dalam menilai lingkungan dan membuat keputusan yang tepat untuk menjaga keselamatan diri. Selain itu, kebutuhan cinta, rasa percaya, dan penghargaan dapat diperkuat melalui desain ruang yang mendorong interaksi sosial, keterlibatan komunitas, dan aktivitas bersama, sehingga penghuni merasa diterima dan dihargai. Bahkan kebutuhan aktualisasi diri dapat didukung oleh ruang yang memungkinkan ekspresi minat, bakat, dan nilai-nilai pribadi. Dengan demikian, *Natural Surveillance* dan prinsip psikologi lingkungan berperan sebagai sarana untuk menyalurkan dan memenuhi berbagai kebutuhan manusia secara hierarkis, menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, dan mendukung perkembangan potensi individu secara menyeluruh.

2.9.3 Konsep Hunian yang Humanis

Konsep hunian vertikal yang humanis menekankan perancangan yang menempatkan manusia sebagai pusat perhatian, dengan tujuan memenuhi kebutuhan fisik, psikologis, dan sosial penghuni. Pendekatan ini mengintegrasikan prinsip arsitektur humanis, teori kebutuhan Maslow, dan *Natural Surveillance* sehingga hunian tidak hanya menyediakan ruang untuk aktivitas dasar, tetapi juga menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, dan mendukung interaksi sosial serta perkembangan potensi individu. Dengan desain yang memperhatikan visibilitas, sirkulasi, serta ruang terbuka strategis, penghuni dapat secara alami mengawasi lingkungan dan berinteraksi dengan sesama, sementara aspek psikologi lingkungan memastikan pengalaman ruang yang positif dan responsif terhadap kebutuhan manusia. Dengan demikian, hunian vertikal yang humanis bukan sekadar tempat tinggal, tetapi juga sarana yang mendukung kesejahteraan, rasa aman, dan aktualisasi diri penghuninya secara menyeluruh.

Untuk mewujudkan hunian vertikal yang humanis, desain bangunan perlu mendukung kehidupan sehari-hari penghuni secara sederhana dan nyaman. Pengaturan tata ruang harus mudah dipahami, jalur sirkulasi jelas, dan akses ke ruang-ruang penting tidak membingungkan. Fasilitas komunal seperti ruang terbuka, area duduk, atau selasar yang nyaman juga membantu penghuni saling mengenal dan berinteraksi tanpa dipaksa. Selain itu, faktor kenyamanan seperti cahaya alami, udara yang baik, tingkat kebisingan, serta privasi tetap harus diperhatikan, karena berpengaruh langsung pada kenyamanan fisik dan psikologis. Hubungan visual antar ruang yang dirancang dengan tepat juga memungkinkan penghuni saling melihat dan

menyadari aktivitas sekitar tanpa merasa diawasi secara berlebihan. Dengan cara ini, hunian vertikal dapat menjadi lingkungan yang ramah, aman, dan nyaman.

2.10 SDG 11 (*Sustainable Cities and Communities*)

Mewujudkan pemukiman yang inklusif, aman, dan tangguh menjadi inti dari SDG 11, yang menekankan peran penting kota dalam pembangunan berkelanjutan. Urbanisasi membawa peluang yang besar sekaligus tantangan yang kompleks, yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan Agenda 2030 (Dugarova & Gülasan, 2017).

Dalam konteks pencapaian SDG 11 tentang kota dan pemukiman yang berkelanjutan, apartemen yang humanis menjadi relevan karena menempatkan manusia sebagai pusat perancangan, memastikan kebutuhan fisik, psikologis, dan sosial penghuni terpenuhi. Dengan mengintegrasikan pendekatan *Natural Surveillance*, desain hunian atau ruang publik dapat meningkatkan rasa aman sekaligus mendorong interaksi sosial yang positif. Tata ruang luar dan tata penghubung antar unit yang strategis memungkinkan penghuni secara alami memantau lingkungan sekitar, sehingga menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman. Dengan demikian, kombinasi arsitektur humanis dan *Natural Surveillance* tidak hanya mendukung kesejahteraan penghuni, tetapi juga sejalan dengan tujuan SDG 11 untuk menciptakan kota dan pemukiman yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan, sekaligus meningkatkan kualitas hidup dan partisipasi masyarakat di ruang perkotaan.

2.11 Studi Preseden

2.11.1 Esfera City Center - Monterrey, Mexico (Zaha Hadid Architects)

- **Arsitek: Zaha Hadid Architects**
- **Lokasi: Monterrey, Nuevo Leon, Mexico**
- **Luas Lahan: 137.000 m²**
- **Tahun: 2015**



Gambar 2.2 Esfera City Center
Sumber: Zaha Hadid Architects

Esfera City Center merupakan proyek hunian pertama Zaha Hadid Architects di Meksiko yang berlokasi di Huajuco Canyon, Monterrey—sebuah kota yang berkembang pesat sebagai pusat manufaktur dan teknologi. Proyek ini hadir untuk menjawab kebutuhan hunian di kawasan yang sedang tumbuh dengan menghadirkan 981 unit apartemen, mulai dari loft satu orang hingga hunian empat kamar tidur, dengan total luas bangunan mencapai 137.000 m².

1. Konsep Desain

Konsep utama perancangan adalah *community-oriented housing*, yaitu hunian yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai wadah interaksi sosial bagi penghuninya. Massa bangunan diatur untuk menciptakan ruang terbuka publik, jalan pedestrian yang terhubung, serta area rekreasi dan fasilitas komunal yang memperkuat ikatan sosial.



Gambar 2.3 *Community-Oriented Housing*
Sumber: Zaha Hadid Architects

2. Nilai Humanis pada Apartemen

Nilai humanis terlihat dari integrasi fasilitas publik, ruang hijau, serta sistem sirkulasi yang ramah pejalan kaki, sehingga tercipta lingkungan hidup yang inklusif, sehat, dan berkelanjutan. Dengan demikian, hunian ini tidak hanya sekadar menjawab kebutuhan ruang tinggal, tetapi juga membentuk kualitas kehidupan sosial yang lebih baik.



Gambar 2.4 Fasilitas publik & Ruang Hijau
Sumber: Zaha Hadid Architects

3. Integrasi Ruang Publik dan Sosial

Apartemen dirancang sebagai pusat kehidupan sosial, kawasan ini memiliki taman publik seluas 30.000 m² yang dilengkapi clubhouse, kapel, area bermain anak, skate park, lapangan olahraga, zona tenang untuk relaksasi, area piknik, hingga amfiteater. Fasilitas tersebut menghadirkan keragaman aktivitas dan mendorong interaksi lintas generasi serta keterhubungan dengan lingkungan sekitar.

Dengan adanya taman publik yang dilengkapi berbagai fasilitas, seluruh area menjadi lebih aktif digunakan oleh penghuni maupun masyarakat sekitar. Kehadiran aktivitas ini secara langsung menciptakan lebih banyak “*eyes on the street*”, sebuah prinsip utama dalam *Natural Surveillance* yang menekankan pentingnya keterlihatan dan keberadaan orang di ruang publik untuk meningkatkan rasa aman. Ruang terbuka yang aktif meminimalkan titik-titik sepi atau tidak terawasi, sehingga potensi tindak kriminalitas dapat ditekan.



Gambar 2.5 Fasilitas Menghadirkan Keragaman Aktivitas
Sumber: Zaha Hadid Architects

4. Penerapan *Natural Surveillance*

Desain ini mengintegrasikan penerapan pendekatan *Natural Surveillance*. Jaringan courtyard, taman, dan ruang publik yang saling terhubung tanpa ada nya cul-de-sac dan keterhubungan visual antara unit apartemen dengan ruang terbuka di bawahnya memperkuat pengawasan alami. Jendela, balkon, dan orientasi bangunan yang menghadap ke taman publik dan juga jalan utama secara transparan memungkinkan terjadinya pengawasan alami antar penghuni maupun masyarakat sekitar. Hal ini tidak hanya meningkatkan rasa aman, tetapi juga memperkuat ikatan sosial.



Gambar 2.6 Orientasi Bukaan Bangunan & Keterhubungan Jaringan Jalan
Sumber: Zaha Hadid Architects

5. Kesimpulan

- a. **Community Oriented Design:** Apartemen sebaiknya dirancang bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai wadah interaksi sosial, dengan integrasi ruang terbuka publik, pedestrian ramah, dan fasilitas komunal.
- b. **Nilai Humanis:** Kehadiran ruang hijau, fasilitas publik, dan sistem sirkulasi yang inklusif dapat menciptakan lingkungan sehat, aman, dan berkelanjutan, sekaligus meningkatkan kualitas hidup penghuni.
- c. **Ruang Publik Aktif sebagai “Eyes on the Street”:** Aktivitas sosial di ruang terbuka publik harus dirancang untuk mendorong keterhubungan antar penghuni dan masyarakat sekitar, sehingga terbentuk pengawasan alami yang mengurangi potensi kriminalitas.
- d. **Integrasi Natural Surveillance:** Tata massa bangunan, orientasi balkon, jendela, transparansi, serta hubungan visual antar ruang dan jalan harus mendukung keterlihatan tinggi, tanpa menciptakan area yang sepi atau tidak terawasi.

2.11.2 Charlie Living Complex - Berlin, Germany (GRAFT)

- **Arsitek: GRAFT**
- **Lokasi: Berlin, Germany**
- **Luas Lahan: 33100 m²**
- **Tahun: 2020**



Gambar 2.7 Charlie Living Complex
Sumber: Archdaily

Charlie Living Residential Complex merupakan proyek hunian terbesar yang baru dibangun di kawasan Friedrichstadt, Berlin, tepat di dekat bekas Checkpoint Charlie. Kompleks ini dibangun di salah satu lahan terakhir yang kosong di Berlin Mitte, pada area yang sarat sejarah seperti Gedung Martin Gropius, Gedung Parlemen Negara,

Memorial Topography of Terror, serta Kampus Axel Springer. Proyek ini menghadirkan 243 unit apartemen berukuran 3–7 kamar (40–300 m²), 48 unit *serviced apartments*, serta fasilitas retail dan apartemen hotel, dengan total empat massa bangunan yang diatur mengelilingi courtyard hijau.

1. Konsep Desain

Konsep utama Charlie Living adalah menciptakan hunian perkotaan yang terbuka dan terhubung dengan publik. Kompleks ini terdiri dari tiga blok utama setinggi delapan lantai (A, B, dan C) serta klaster townhouse tiga lantai (D) yang menghadap ke courtyard hijau di tengah. Courtyard ini bersifat publik dan dapat diakses pejalan kaki, sekaligus menjadi jalur penghubung antarblok bangunan hingga ke jalan utama di sekitarnya. Massa bangunan dirancang dengan geometri yang beragam, fasad dinamis, dan balkon yang saling terhubung sehingga menciptakan suasana hidup dan inklusif.



Gambar 2.8 *Courtyard Publik 1*
Sumber: Archdaily

2. Nilai Humanis pada Apartemen

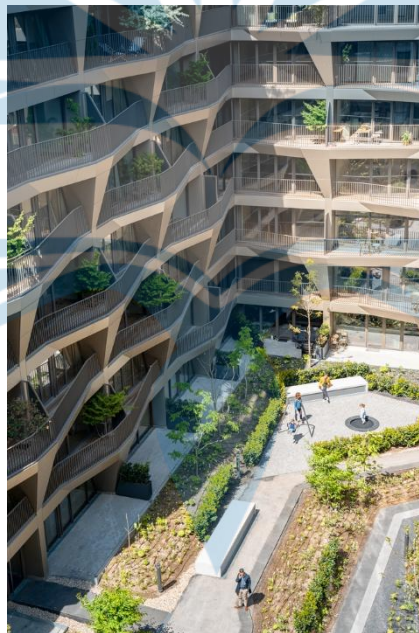
Nilai humanis diwujudkan melalui orientasi bangunan yang ramah pejalan kaki, penyediaan *courtyard* publik sebagai oasis di tengah kota, balkon, dan teras sebagai ruang transisi antara privat dan publik. Setiap unit mendapat pencahayaan alami yang optimal dan akses visual ke ruang terbuka. Ruang bersama seperti ruang klub, taman, dan roof terrace juga mendorong interaksi sosial antar penghuni.



Gambar 2.9 *Courtyard Publik 2*
Sumber: Archdaily

3. Integrasi Ruang Publik dan Sosial

Courtyard hijau berfungsi sebagai pusat interaksi sosial yang dapat diakses publik maupun penghuni, sehingga menghapus batas kaku antara ruang privat dan ruang publik. Area ini tidak hanya menjadi ruang rekreasi, tetapi juga jalur sirkulasi baru yang menghubungkan kawasan sekitar. Dengan adanya aktivitas publik yang beragam, courtyard menciptakan kondisi “eyes on the street” secara alami yang menambah keamanan sekaligus memperkuat ikatan sosial.



Gambar 2.10 *Courtyard Publik 3*
Sumber: Archdaily

4. Penerapan *Natural Surveillance*

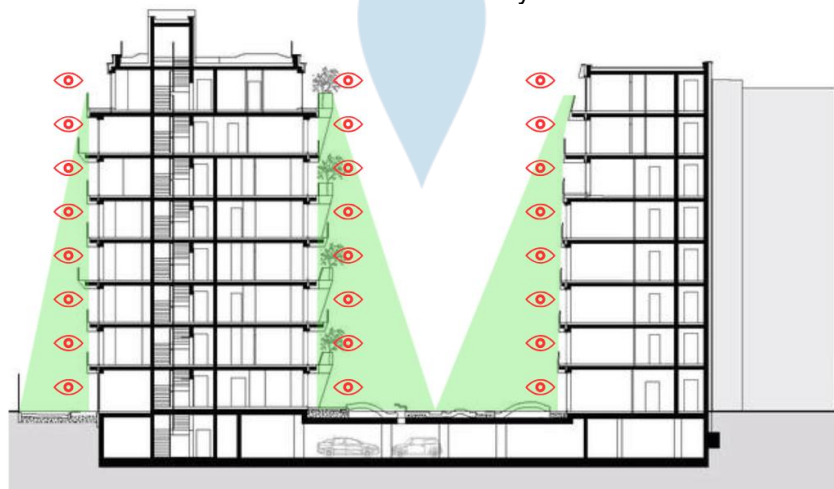
Penerapan prinsip *Natural Surveillance* pada kompleks Charlie Living terlihat dari perancangan jalur pedestrian yang saling terhubung tanpa adanya cul-de-sac. Pola ini menciptakan aliran pergerakan yang aktif di seluruh area, sehingga ruang

terbuka di dalam kompleks senantiasa terpantau. Setiap sisi bangunan dilengkapi dengan orientasi jendela dan balkon, yang menghadap langsung ke jalur pedestrian dan ruang publik, sehingga memungkinkan terjadinya “eyes on the street” secara berkelanjutan.

Kondisi tersebut menghasilkan lingkungan yang memiliki tingkat keterlihatan tinggi, di mana aktivitas sosial penghuni maupun masyarakat sekitar dapat terus diamati. Dengan demikian, potensi area sepi atau tidak terawasi dapat diminimalisasi. Desain ini tidak hanya memperkuat rasa aman, tetapi juga mendorong interaksi sosial, menjadikan apartemen sebagai ruang hunian yang aman sekaligus humanis.



Gambar 2.11 Keterhubungan Jalan dan Banyaknya “Eyes On The Street”
Sumber: Archdaily



Gambar 2.12 Orientasi Jendela dan Balkon Charlie Living Complex
Sumber: Archdaily

5. Kesimpulan

- a. **Community Oriented Design:** Charlie Living dirancang sebagai hunian perkotaan yang terbuka dan inklusif dengan memanfaatkan *courtyard* publik sebagai pusat interaksi sosial sekaligus jalur penghubung antar kawasan.
- b. **Nilai Humanis:** Integrasi balkon, *roof terrace*, serta *courtyard* hijau menciptakan kualitas hidup yang sehat, aman, dan mendukung interaksi sosial antar penghuni maupun dengan masyarakat sekitar.
- c. **Ruang Publik Aktif sebagai “Eyes on the Street”:** *Courtyard* publik yang dapat diakses pejalan kaki menghadirkan aktivitas beragam, sehingga menghasilkan pengawasan alami yang meningkatkan rasa aman.
- d. **Integrasi Natural Surveillance:** Orientasi bangunan, transparansi fasad, serta konektivitas jalur pedestrian memungkinkan keterlihatan tinggi dan meminimalkan area tidak terawasi.

2.11.3 Brisa Apartments - Rio de Janeiro, Brazil (Sergio Conde Caldas Arquitetura)

- **Arsitek: Sergio Conde Caldas Arquitetura**
- **Lokasi: Rio de Janeiro, Brazil**
- **Luas Lahan: 4081 m²**
- **Tahun: 2022**



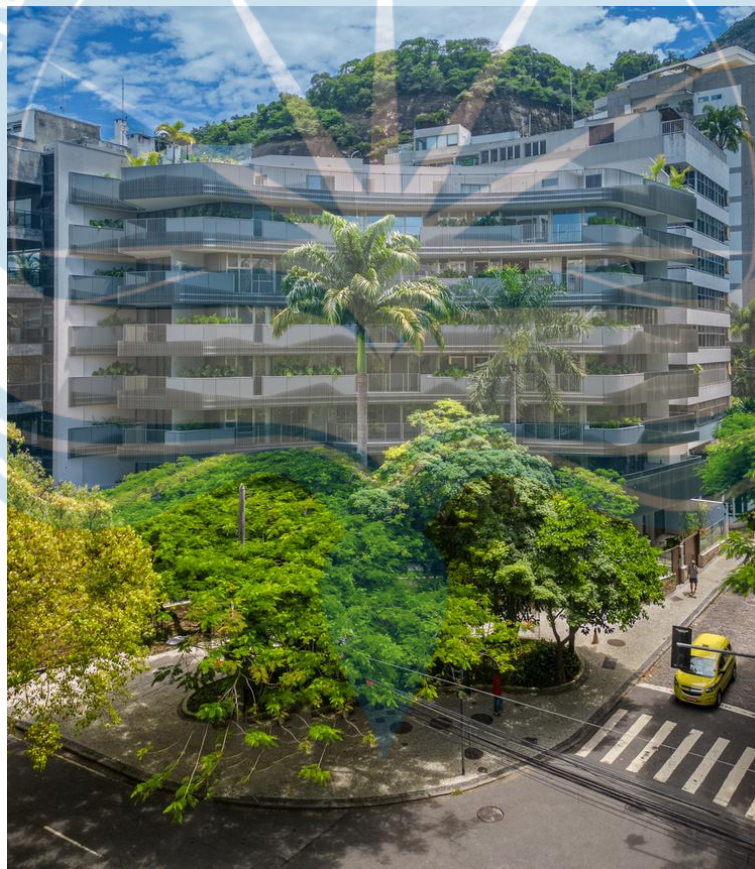
Gambar 2.13 Brisa Apartments
Sumber: Archdaily

Brisa Apartments merupakan proyek hunian modern yang berlokasi di kawasan Leblon, salah satu lingkungan paling prestisius dan dicintai di Rio de Janeiro, Brasil. Bangunan ini berdiri di sudut Rua Igarapava dan Avenida Visconde de Albuquerque,

yang menjadi titik integrasi penting antara area komersial dan hunian di Leblon. Kawasan ini memiliki karakter lingkungan yang rindang, dengan kedekatan terhadap berbagai fasilitas publik seperti area perbelanjaan, kawasan pejalan kaki, dan pantai, sehingga menjadikannya lokasi yang strategis dan hidup.

1. Konsep Desain

Konsep Brisa Apartments adalah menghadirkan hunian yang terbuka, dinamis, dan terintegrasi dengan kehidupan kota. Desain fasadnya menonjolkan elemen kaca dari lantai ke plafon, balkon dengan tanaman hijau, serta garis fasad yang mengalir untuk menciptakan kesan ringan dan organik. Bangunan ini memanfaatkan orientasi timur laut untuk mengoptimalkan pencahayaan alami dan kenyamanan visual bagi penghuni. Selain itu, area depan bangunan dirancang sebagai ruang sosial publik berupa ruang publik hijau yang menghubungkan jalan kota dengan akses masuk apartemen. Ruang ini berfungsi sebagai transisi antara publik dan privat, sekaligus zona interaksi sosial bagi penghuni dan masyarakat sekitar.

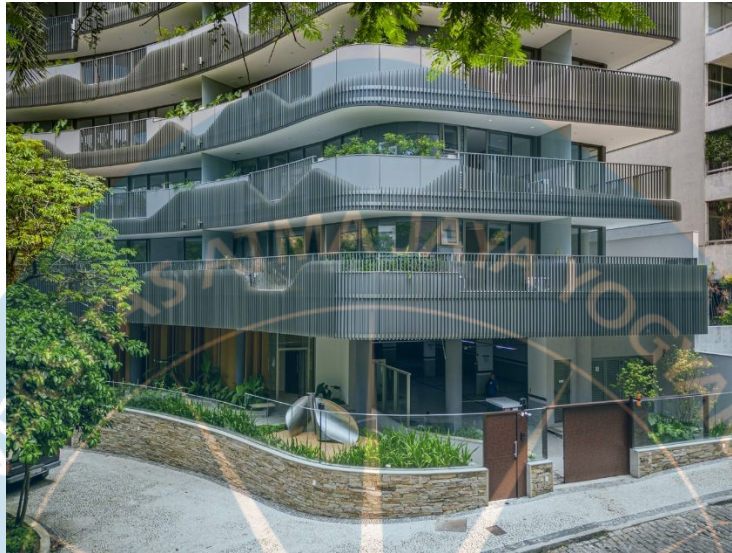


Gambar 2.14 Desain Fasad dan Integrasinya Dengan Ruang Publik
Sumber: Archdaily

2. Nilai Humanis pada Apartemen

Nilai humanis diwujudkan melalui integrasi ruang dalam dan luar, serta penyediaan taman balkon dan ruang publik di area depan yang mendorong

interaksi antar penghuni. Penataan ruang yang fleksibel pada tiap unit juga memberi kebebasan penghuni untuk menyesuaikan tata ruang sesuai kebutuhan mereka. Ruang terbuka hijau yang menyatu dengan elemen arsitektural menciptakan suasana hidup yang menyenangkan dan mendukung kesejahteraan penghuni.



Gambar 2.15 Penyediaan Taman Pada Balkon dan Ruang Publik Di Area Depan
Sumber: Archdaily

3. Integrasi Ruang Publik dan Sosial

Ruang sosial di bagian depan Brisa Apartments menjadi elemen kunci dalam menciptakan keterlihatan aktivitas sosial. Area ini tidak hanya menjadi jalur masuk utama menuju bangunan, tetapi juga berfungsi sebagai ruang publik aktif dengan tingkat sirkulasi pejalan kaki yang tinggi. Dengan banyaknya aktivitas di area depan, tercipta kondisi pengawasan alami (*natural surveillance*) antar pengguna ruang, di mana penghuni, pengunjung, dan masyarakat sekitar saling terlihat satu sama lain. Hal ini memperkuat rasa aman serta membangun kesadaran bahwa setiap individu berada dalam ruang yang terpantau secara sosial.

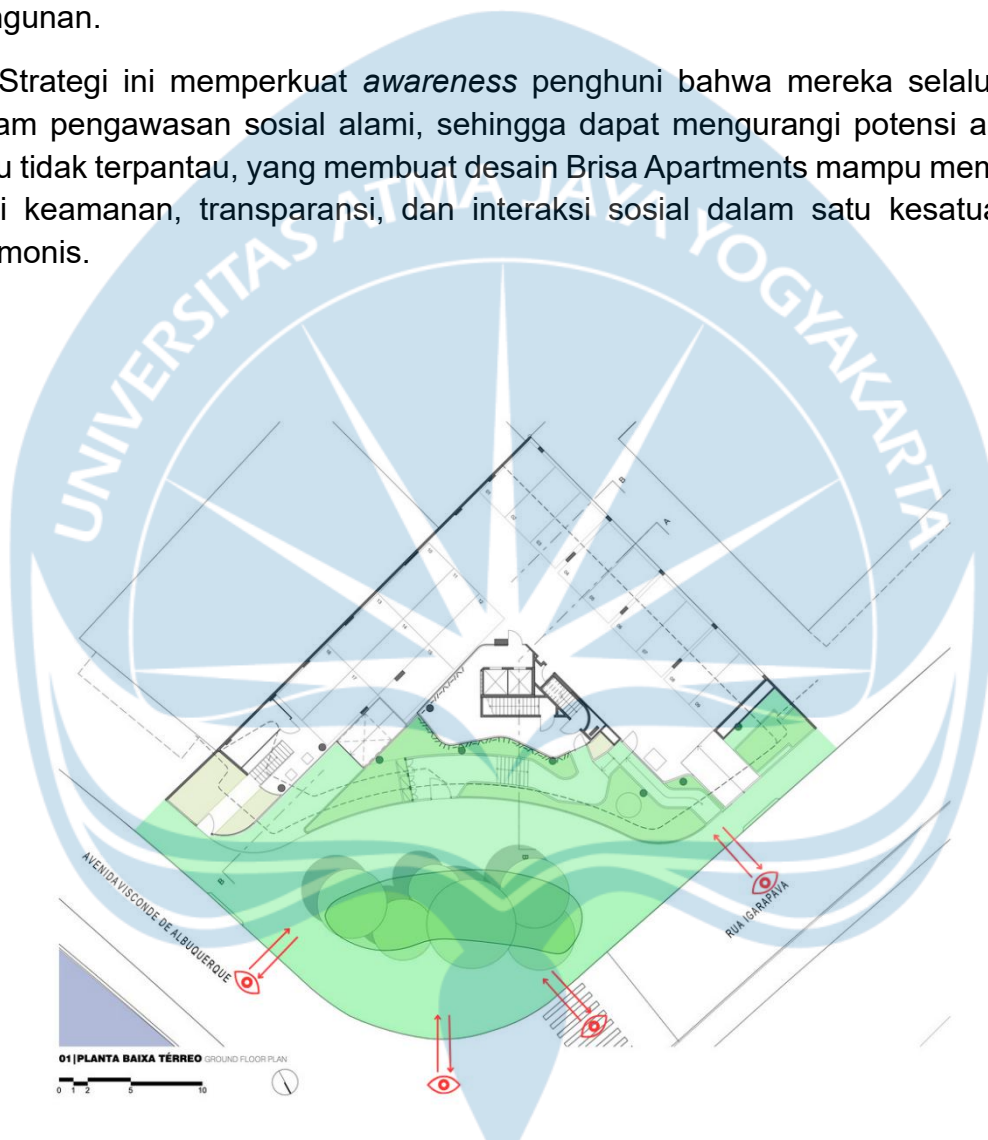


Gambar 2.16 Ruang Sosial di Depan Brisa Apartments
Sumber: Archdaily

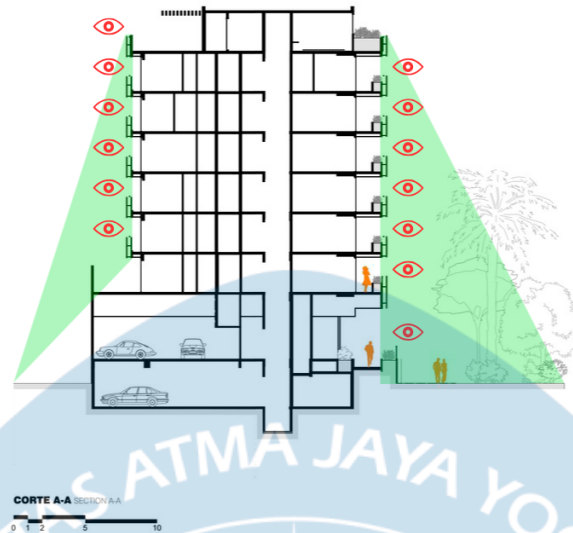
4. Penerapan *Natural Surveillance*

Penerapan prinsip *Natural Surveillance* pada Brisa Apartments terlihat dari desain fasad yang transparan dan terbuka, serta orientasi bangunan kearah aktivitas ruang publik. Kaca besar dan balkon terbuka menciptakan keterlihatan dua arah antara penghuni dan lingkungan sekitarnya. Aktivitas penghuni dapat teramati dari luar, begitu pula pergerakan di area luar dapat terlihat dari dalam bangunan.

Strategi ini memperkuat *awareness* penghuni bahwa mereka selalu berada dalam pengawasan sosial alami, sehingga dapat mengurangi potensi area sepi atau tidak terpantau, yang membuat desain Brisa Apartments mampu memadukan nilai keamanan, transparansi, dan interaksi sosial dalam satu kesatuan yang harmonis.



Gambar 2.17 Orientasi Bangunan Kearah Aktivitas Ruang Publik
Sumber: Archdaily



Gambar 2.18 Orientasi Jendela dan Balkon Brisa Apartments
Sumber: Archdaily

5. Kesimpulan

- e. **Desain terbuka & kontekstual:** Brisa Apartments memanfaatkan tapak yang berada di lahan sudut (*hook*) dengan orientasi bangunan yang mendukung terciptanya keterhubungan visual dan spasial yang terbuka antara penghuni dan lingkungan sekitar.
- f. **Nilai Humanis:** Ruang sosial di depan bangunan dan taman pada balkon menciptakan kehidupan komunitas yang sehat dan inklusif.
- g. **Ruang Publik Aktif sebagai “Eyes on the Street”:** Ruang depan berupa ruang publik dan ruang hijau dengan sirkulasi tinggi, mampu menghadirkan aktivitas beragam dan meningkatkan keterlihatan antar pengguna.
- h. **Integrasi Natural Surveillance:** Transparansi fasad, orientasi bangunan terhadap ruang publik, dan aktivitas sosial di zona depan tapak, dapat menciptakan keterlihatan dua arah yang menerus, sehingga memperkuat pengawasan alami dan rasa aman di lingkungan apartemen.

2.11.4 Studi Komparasi Preseden

Tabel 2.9 Studi Komparasi Preseden

ASPEK	ESFERA CITY CENTER	CHARLIE LIVING COMPLEX	BRISA APARTMENTS	OUTPUT ARSITEKTURAL
KONSEP DESAIN	Mengusung konsep keterhubungan dengan mengatur massa bangunan yang saling terintegrasi melalui ruang publik dan jalur pedestrian aktif.	Menerapkan konsep keterhubungan antarblok bangunan melalui courtyard publik yang menjadi jalur dan pusat aktivitas sosial.	Menghadirkan konsep keterhubungan antara bangunan dan kota melalui orientasi terbuka ke arah ruang publik di depan bangunan.	- Konfigurasi massa yang terhubung - Jalur pedestrian aktif - Courtyard sebagai pusat orientasi - Hubungan visual bangunan dengan jalan raya
NILAI HUMANIS	Menekankan interaksi sosial melalui ruang hijau, fasilitas publik, dan area komunal yang mempererat hubungan antar penghuni.	Mendorong interaksi sosial melalui ruang transisi seperti balkon, teras, dan courtyard publik yang ramah terhadap penghuni.	Mewujudkan interaksi sosial melalui ruang sosial di depan bangunan dan balkon hijau yang menghubungkan ruang dalam dan luar.	- Ruang komunal - Ruang hijau - Fasilitas publik yang mendukung kebutuhan penghuni
INTEGRASI RUANG PUBLIK & SOSIAL	Mengaktifkan ruang publik dengan aktivitas sosial beragam seperti taman, area bermain, dan zona rekreasi yang memperkuat keterhubungan komunitas.	Menjadikan courtyard publik sebagai ruang aktivitas sosial terbuka yang menghubungkan penghuni dan masyarakat sekitar.	Menghadirkan ruang depan sebagai area aktivitas sosial dengan sirkulasi pejalan kaki tinggi yang meningkatkan keterlihatan sosial.	- Courtyard - Area depan bangunan sebagai ruang sosial - Jalur sirkulasi pedestrian yang jelas dan aman - Aktivasi ruang publik dengan aktivitas sosial
PENERAPAN NATURAL SURVEILLANCE	Meningkatkan keterlihatan dua arah melalui orientasi unit, taman, dan jalur pedestrian yang saling terhubung tanpa cul-de-sac sehingga dapat mencegah area sepi.	Memaksimalkan keterlihatan dua arah melalui transparansi fasad, jalur pedestrian yang saling terhubung tanpa cul-de-sac dan orientasi balkon ke ruang publik.	Memperkuat keterlihatan dua arah melalui transparansi fasad dan aktivitas sosial pada zona publik di area depan bangunan.	- Fasad transparan / bukaan besar - Koridor dengan visibilitas dua arah - Ruang komunal di setiap lantai unit - Orientasi unit ke ruang publik - Jalur pedestrian tanpa <i>blindspot</i> dan cul-de-sac

Sumber: Analisis Penulis, 2025

2.12 Studi Kasus Apartemen Green Bay Pluit, Jakarta Utara

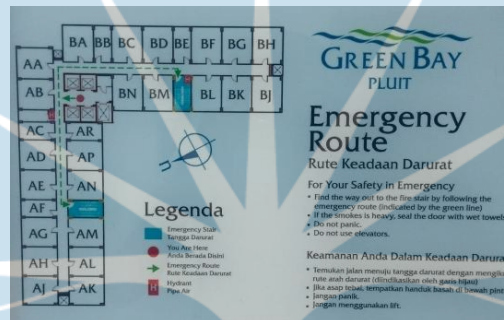
Studi kasus apartemen Green Bay Pluit digunakan untuk melihat bagaimana kondisi nyata desain apartemen di Indonesia, khususnya terkait pola sirkulasi, visibilitas, dan kualitas ruang penghubung antar unit hunian. Hasil pengamatan menunjukkan bahwa apartemen ini memiliki pola tata ruang yang menunjukkan penggunaan koridor panjang dan tertutup berbentuk huruf “L” sebagai jalur penghubung utama menuju unit hunian. Koridor di setiap lantai unit apartemen tidak disertai dengan ruang komunal yang dapat mendukung terjadinya aktivitas sosial antar penghuni. Broadbent (1973) menjelaskan bahwa koridor panjang, tertutup dan minim aktivitas seperti yang ditemukan pada koridor rumah sakit dan penjara secara psikologi dapat memicu rasa takut, kecemasan, dan ketidaknyamanan karena pengguna kehilangan orientasi, merasa terisolasi, dan tidak merasa terlihat oleh orang lain.

Selain itu area koridor lift, yang seharusnya dapat menjadi titik temu antar penghuni karena memiliki visibilitas yang tinggi, tidak dimanfaatkan dengan menyediakan ruang komunal yang mampu mendukung adanya kegiatan dan keterlihatan sosial sebelum para penghuni menuju unit kamar. Pola sirkulasi ini

menciptakan jalur gerak yang bersifat satu arah dan monoton, sehingga ruang tidak dapat diawasi secara alami dan berpotensi menimbulkan rasa takut atau kecemasan ketika digunakan oleh penghuni.



Gambar 2.19 Koridor Menuju Unit dan Koridor Lift Apartemen Green Bay Pluit
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2025



Gambar 2.20 Layout Lantai Unit Apartemen Green Bay Pluit
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2025