

# Kajian Transformasi Fungsi Bangunan

## *Studi Kasus: Bangunan Ara Center*

Ratu Manieh<sup>1</sup>, Danang H. Wibowo<sup>2</sup>

Program Studi Arsitektur, Universitas Matana<sup>1,2</sup>

### Abstrak

Kajian ini membahas mengenai transformasi fungsi dengan studi kasus bangunan di Ara Center yang berlokasi di Gading Serpong, Tangerang. Ara Center awalnya dirancang sebagai sebuah kompleks apartemen. Namun, selama proses pembangunan, dua dari enam bangunan yang dirancang mengalami proses perubahan fungsi menjadi hotel dan universitas. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana transformasi yang terjadi dalam bangunan yang telah dirancang, baik pada sistem spasial maupun sistem fisik dan figuralnya. Kajian ini juga memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana kesesuaian pola spasial, fisik, dan figural yang terbentuk terhadap aktivitas yang berjalan saat ini. Metode yang digunakan pada studi ini adalah metode kualitatif deskriptis dengan pendekatan studi kasus. Hasil dari penelitian ini ditemukan bahwa transformasi fungsi yang terjadi mengubah sistem spasial di dalam bangunan dalam hal tata letak ruang. Sedangkan pada sistem fisik dan figural hanya terjadi sedikit perubahan.

**Kata Kunci :** transformasi fungsi, tipologi, hotel, universitas, apartemen

### *Abstract*

*This study discusses about the transformation of functions with a case study of buildings at Ara Center, located in Gading Serpong, Tangerang. Ara Center was originally designed as an apartment complex. However, during the construction process, two of the pleasant buildings that were designed underwent a process of changing into a hotel and university. The purpose of this study is to find out how the transformation that occurs in buildings that have been designed, both in the spatial system and physical and figural systems. This study also has a purpose to find out how the spatial, physical, and figural patterns that are formed to the current activities. The method used in this study is a qualitative descriptive method with a case study approach. The results of this study found that the transformation of functions that occur changes the spatial system in buildings in terms of spatial layout. Whereas in physical and figural systems only a few changes occur.*

**Keywords :** function transformation, tipology, hotel, university, apartment

## Pendahuluan

Louis Sullivan (1896) menuliskan frasa “*form ever follows function*” yang bermakna bahwa suatu ukuran, ruang, dan karakteristik dari sebuah bangunan harus mendahulukan fungsi dari bangunan tersebut (Loho et. al., 2016). Namun, pemahaman ini tidak berlaku pada bangunan yang berada di kompleks Ara Center. Kompleks ini merupakan sebuah kawasan yang awalnya dirancang sebagai kompleks apartemen. Ara Center terdiri dari enam tower yang dibangun di atas lahan seluas 6,4 hektar yang berlokasi di Gading Serpong, Tangerang. Keenam tower ini dirancang secara tipikal dengan 18 lantai dan 1 lantai basement.

Namun selama masa pembangunan, terjadi peralihan fungsi pada tower yang telah dirancang sebagai apartemen. Semenjak 2013, Ara Center resmi mengoperasikan tiga dari keenam tower yang ada. Dua di antaranya mengalami transformasi fungsi dari apartemen menjadi hotel, yaitu Hotel Ara, dan universitas, yaitu Universitas Matana. Sedangkan satu tower tetap berfungsi sebagai apartemen, yang disebut sebagai Apartemen Skyline. Jika dilihat dari luar, transformasi fungsi yang terjadi tidak mempengaruhi bentuk bangunan. Keenam tower yang ada tetap terlihat tipikal dan tidak mengalami banyak perubahan.

Dari transformasi fungsi ini, Ara Center hingga saat ini beroperasi sebagai kawasan *mixed-use* yang berfungsi sebagai apartemen, hotel, dan universitas. Aktivitas yang berbeda dari ketiga fungsi ini diduga dapat menyebabkan transformasi pada tatanan spasial dan fisik bangunan. Transformasi yang terjadi juga diduga memiliki potensi terjadinya konflik spasial dan sirkulasi di dalamnya. Selain itu, secara teori, perubahan pada pola spasial pada bentuk bangunan yang sudah ada diduga berpotensi mempengaruhi pola aktivitas yang terjadi.

## Metode Penelitian

Kajian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu dengan meneliti dan memahami data-data yang ada secara mendalam, sehingga dapat ditemukan pola, hipotesis, teori, serta kesimpulan yang berdasarkan pada fenomena sosial yang sedang diteliti (Sugiyono, 2016). Metode penelitian ini bersifat deskriptif, yang digunakan dengan mengandaikan sebuah data menjadi sebuah teks untuk mempermudah mendapatkan arti dan pembaca dapat seperti merasakan berada di situasi yang sebenarnya (Raco, 2013). Dalam penelitian ini, kasus yang diteliti merupakan suatu fenomena dalam situasi sosial. Sehingga metode analisis yang digunakan pada penelitian kualitatif ini adalah dengan pendekatan studi kasus. Pendekatan ini dilakukan untuk meneliti suatu fenomena atau kasus tertentu yang ada dalam masyarakat dengan memahami latar belakang, keadaan, dan interaksinya.

Untuk mendapatkan hasil transformasi fungsi yang terjadi, penelitian ini dilakukan dengan mengidentifikasi karakteristik dan tipologi bangunan di Ara Center. Berdasarkan latar belakang yang ada, aspek-aspek yang mempengaruhi penelitian ini dapat ditemukan dari kajian pustaka sebagai berikut.

### 1. Transformasi Arsitektur

Transformasi merupakan sebuah proses perubahan yang terjadi secara berkelanjutan, baik secara sebagian maupun keseluruhan, dengan tidak mengubah substansi atau esensinya dan tetap disesuaikan dengan konteks yang terjadi. Habraken (1983) menyatakan bahwa transformasi dalam sebuah arsitektur mencakup tiga tatanan, yaitu sebagai berikut.

- a. Tatanan transformasi fisik; mencakup penghuni, furnitur, bidang penyekat, elemen bangunan (seperti lantai, dinding, atap), pencapaian ke dalam bangunan, dan jalur utama.
- b. Tatanan transformasi spasial; mencakup pola spasial, denah ruang, teritori, serta pola sirkulasi.
- c. Tatanan transformasi kultural; mencakup makna ruang, ruangan tambahan, luasan terbangun, bangunan dan lingkungan sekitarnya.

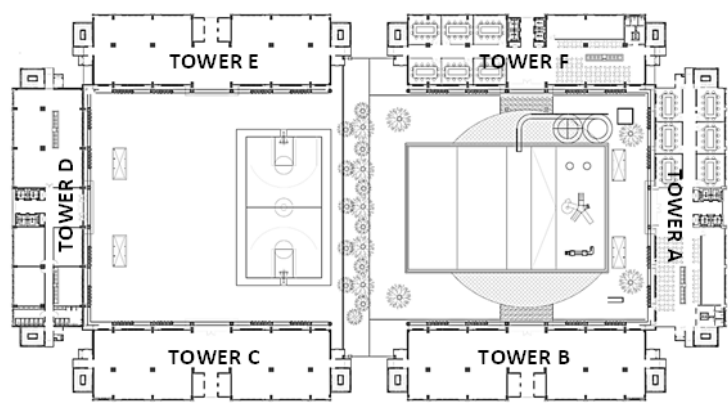
## 2. Karakteristik Bangunan

Sebuah arsitektur dapat diidentifikasi dengan berbagai cara melalui berbagai sistem. Menurut Habraken (1988), karakteristik dari sebuah arsitektur dapat diketahui dan dipahami dari tiga sistem, yaitu sebagai berikut.

- a. Sistem spasial  
Mengidentifikasi arsitektur dari ruang-ruang yang ada di dalamnya, bagaimana sifat, tatanan, organisasi, serta hubungan antar ruangnya.
- b. Sistem fisik  
Mengidentifikasi arsitektur melalui wujud fisiknya, seperti material yang digunakan, bentuk dasar, ketinggian bangunan, dll.
- c. Sistem stilistik  
Mengidentifikasi arsitektur melalui detail desainnya, seperti jenis jendela atau pintu yang dipakai, bentuk atap, dan ornamen.

## 3. Apartemen

Menurut De Chiara (2001), apartemen adalah sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dapur, serta ruang santai. Dalam bukunya, De Chiara menjelaskan bahwa unit tempat tinggal ini berada pada satu lantai bangunan yang memiliki beberapa unit tempat tinggal lainnya.



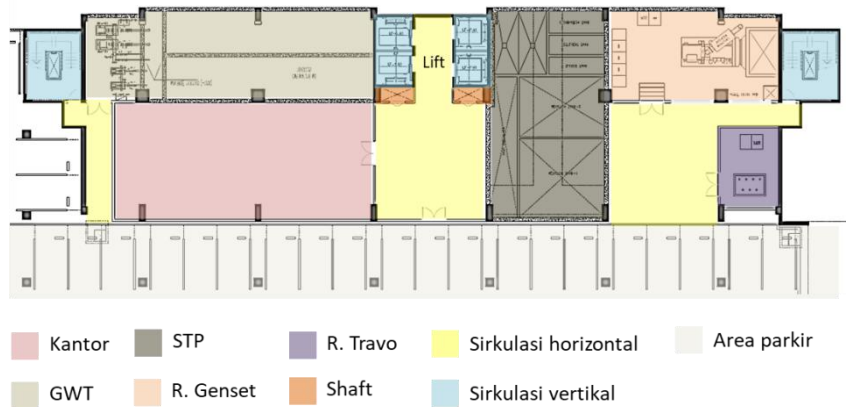
Gambar 1. Perancangan Awal Ara Center

Objek penelitian terpilih, yaitu apartemen di Ara Center, merupakan bangunan bertingkat tinggi dengan 18 lantai dan 1 lantai basement. Satu tower apartemen pada kawasan ini memiliki unit apartemen sebanyak 242 tipe studio, 16 tipe 1-bedroom, dan 10 tipe 2-bedroom. Apartemen ini juga dilengkapi oleh fasilitas-fasilitas penunjang, yaitu area parkir,

restoran, dan kolam renang.

Adapun karakteristik pembagian ruang dan fungsi setiap lantainya sebagai berikut.

a. Lantai Basement



Gambar 2. Fungsi di Lantai Basement Apartemen

b. Lantai P1



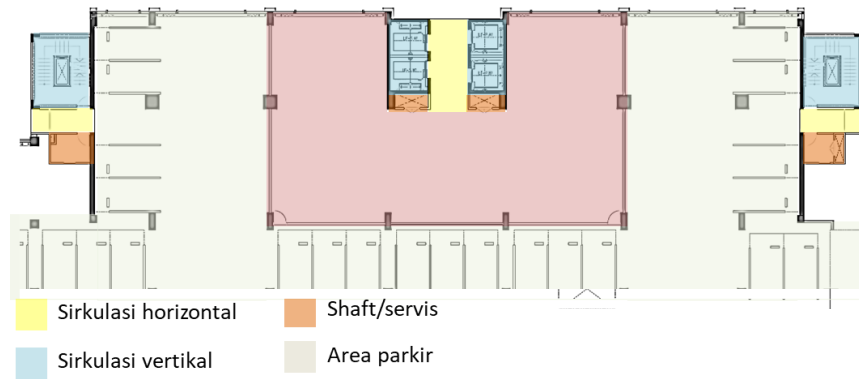
Gambar 3. Fungsi di Lantai P1 Apartemen

c. Lantai P2



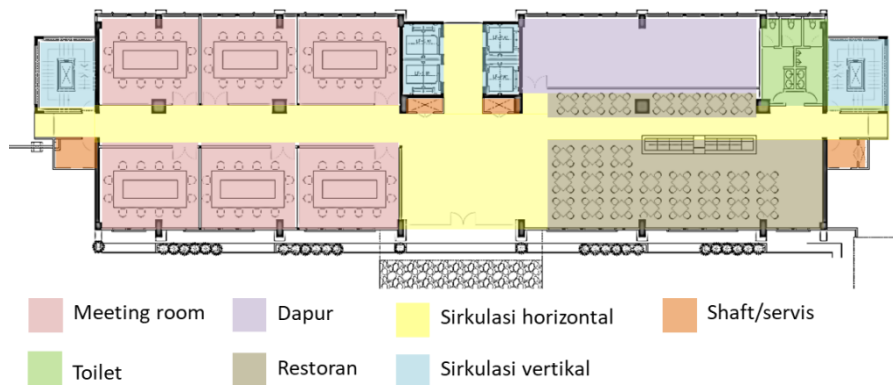
Gambar 4. Fungsi di Lantai P2 Apartemen

d. Lantai P3



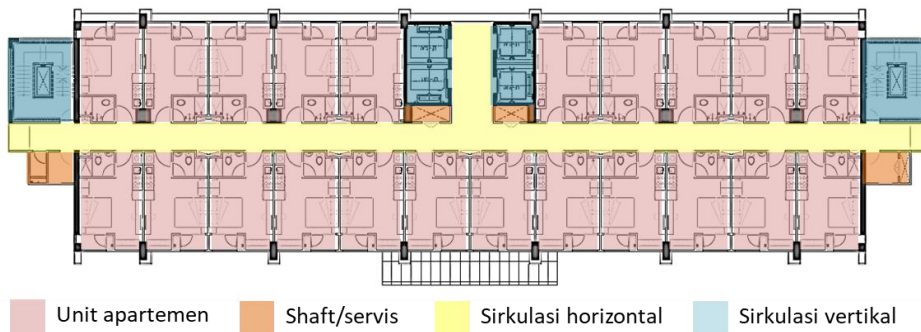
Gambar 5. Fungsi di Lantai P3 Apartemen

e. Lantai 1



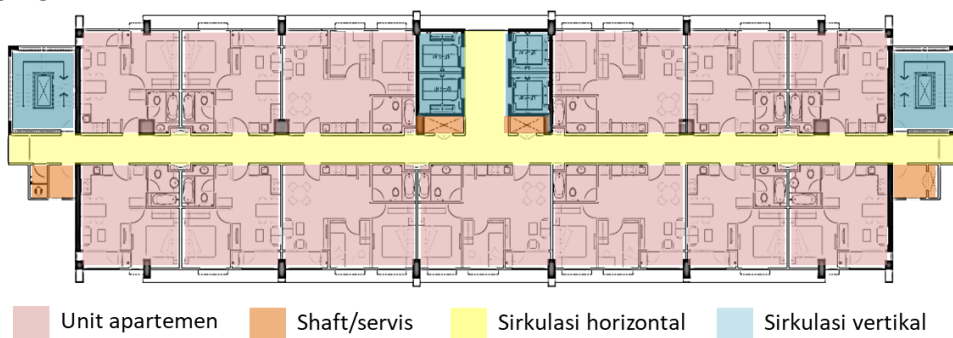
Gambar 6. Fungsi di Lantai 1 Apartemen

f. Lantai 2-15



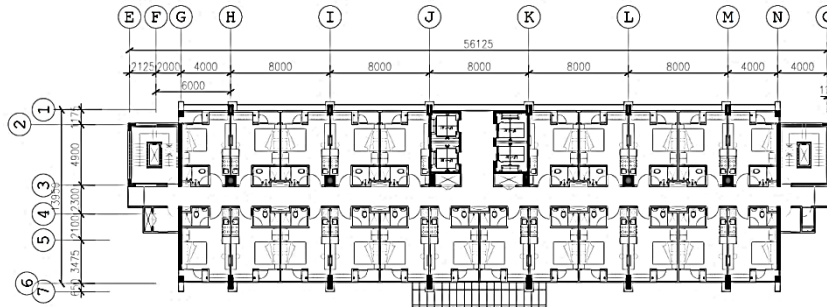
Gambar 7. Fungsi di Lantai 2-15 Apartemen

g. Lantai 16-18



Gambar 8. Fungsi di Lantai 16-18 Apartemen

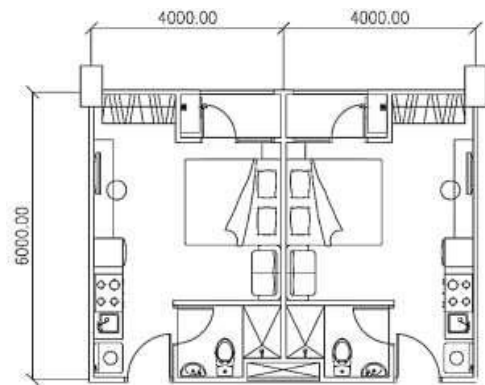
Tiap lantai di tower apartemen dirancang dengan luasan 758,5 m<sup>2</sup>. Di setiap lantainya, area sirkulasi dan servis menggunakan sebesar 25% atau sebesar 190 m<sup>2</sup>. Pada apartemen ini, terdapat tiga tipe unit apartemen yang mengisi lantai 2 sampai dengan lantai 18. Lantai 2-15 memiliki 1 tipe unit apartemen, yaitu tipe studio. Sedangkan dari lantai 16-18, terdapat dua unit tipe berbeda, yaitu 1-bedroom, dan 2-bedroom.



Gambar 9. Dimensi Tower Apartemen

a. Tipe Studio (Gambar 9)

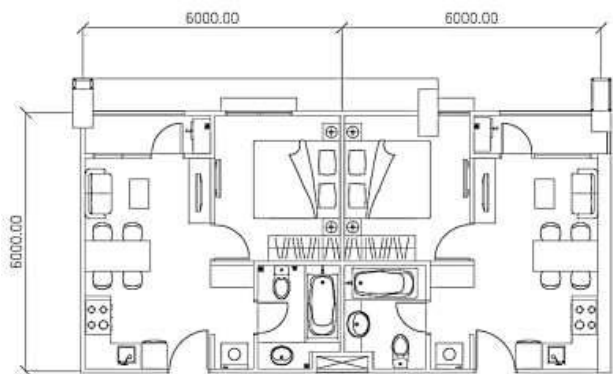
Unit apartemen tipe studio di Ara Center dirancang dengan luas 24 m<sup>2</sup>. Dalam unit ini terdapat area dapur dan area untuk tidur, serta 1 kamar mandi dan balkon.



Gambar 10. Unit Apartemen Tipe Studio

b. Tipe 1-bedroom (Gambar 10)

Pada tipe unit 1-bedroom, terdapat dapur, 1 kamar mandi, area makan, ruang keluarga, dan 1 kamar tidur. Unit apartemen tipe 1-bedroom dirancang dengan luas 36 m<sup>2</sup>.



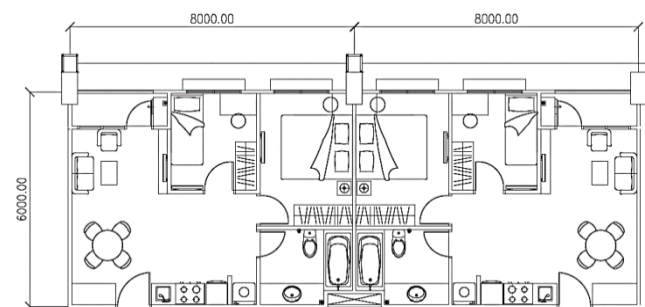
Gambar 11. Unit Apartemen Tipe 1-bedroom

c. Tipe 2-bedroom (Gambar 11)

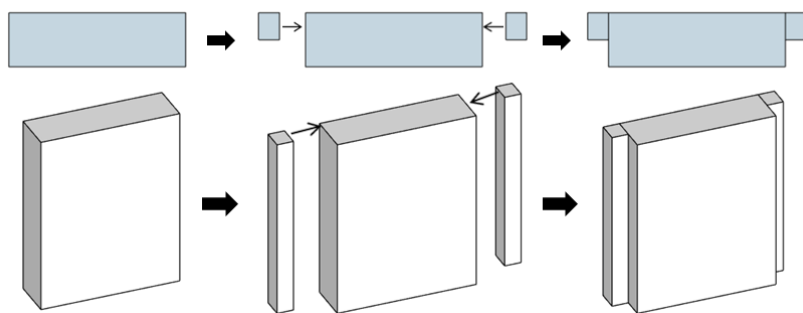
Pada tipe unit 2-bedroom, terdapat dapur, 1 kamar mandi, area makan, ruang keluarga, dan 2 kamar tidur. Unit apartemen tipe 1-bedroom dirancang dengan luas 48 m<sup>2</sup>.

Bentuk dasar bangunan tower apartemen dirancang dengan bentuk persegi. Denah tower yang dirancang dengan bentuk dasar persegi panjang menghasilkan bentuk 3 dimensi berupa balok. Bangunan apartemen ini juga dirancang dengan simetris.

Fasad bangunan ini didominasi oleh jendela kecil dan balkon yang merupakan bagian dari tiap unit apartemen. Terdapat juga beberapa garis vertikal dan horizontal yang membentuk kotak pada fasadnya. Sedangkan strukturnya menggunakan struktur rangka kolom dan balok dari beton.



Gambar 12. Unit Apartemen Tipe 2-bedroom



Gambar 13. Bentuk Dasar Tower Apartemen



Gambar 14. Tampak Tower Apartemen

#### 4. Hotel

Bangunan hotel, menurut Menteri Perhubungan, merupakan suatu akomodasi yang disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum, yang dikelola secara komersial (SK MenHub. RI. No. PM 10/PW.391/PHB-77). Menurut Keputusan Direktorat Jenderal Pariwisata tahun 1988, terdapat beberapa rincian klasifikasi hotel dan persyaratan yang harusnya tersedia pada masing-masing jenis hotel.

- a. Klasifikasi hotel berbintang satu;
  - Jumlah kamar standard minimum 15 kamar
  - Kamar mandi di dalam
  - Luas kamar standard minimum 20 m<sup>2</sup>
- b. Klasifikasi hotel berbintang dua
  - Jumlah kamar standard minimum 20 kamar. Jumlah kamar suite minimum 1 kamar.
  - Kamar mandi di dalam
  - Luas kamar standard minimum 22 m<sup>2</sup>. Luas kamar suite minimum 44 m<sup>2</sup>.
- c. Klasifikasi hotel berbintang tiga
  - Jumlah kamar standard minimum 30 kamar. Jumlah kamar suite minimum 2 kamar.
  - Kamar mandi di dalam
  - Luas kamar standard minimum 24 m<sup>2</sup>. Luas kamar suite minimum 48 m<sup>2</sup>.
- d. Klasifikasi hotel berbintang empat
  - Jumlah kamar standard minimum 50 kamar. Jumlah kamar suite minimum 3 kamar.
  - Kamar mandi di dalam
  - Luas kamar standard minimum 24 m<sup>2</sup>. Luas kamar suite minimum 48 m<sup>2</sup>.
- e. Klasifikasi hotel berbintang lima
  - Jumlah kamar standard minimum 100 kamar. Jumlah kamar suite minimum 4 kamar.
  - Kamar mandi di dalam
  - Luas kamar standard minimum 26 m<sup>2</sup>. Luas kamar suite minimum 52 m<sup>2</sup>.

## 5. Universitas

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, universitas adalah perguruan tinggi yang terdiri dari beberapa fakultas yang melakukan pendidikan ilmiah dan profesional. Universitas biasanya memiliki sebuah kampus. Kampus berarti sebuah kompleks atau daerah tertutup yang merupakan kumpulan dari gedunggedung universitas atau perguruan tinggi. Universitas melakukan kegiatan belajar-mengajar di dalam kampus dengan waktu tertentu beserta ketentuanketentuan lainnya.

Menurut C. M. Deasy (1985), selain sebagai tempat belajar, kampus juga merupakan suatu organisasi yang saling membantu. Karena itu, koridor, tangga, hall, atau tempat-tempat non akademik di kampus harus mendukung mahasiswa untuk saling berinteraksi. Di dalam kampus sendiri terdapat ruangruang sebagai tempat beraktivitas mahasiswa yang meliputi kegiatan sebagai berikut.

- a. Kegiatan formal; yaitu kegiatan yang diselenggarakan oleh pihak universitas, seperti jam kuliah, studio, seminar, dan sebagainya.
- b. Kegiatan informal; yaitu kegiatan yang diselenggarakan secara tidak terstruktur oleh mahasiswa, seperti rapat organisasi, asistensi atau konsultasi, diskusi santai, dan sebagainya.

Dalam bukunya, De Chiara (2001) juga menjelaskan bahwa penempatan atau pengaturan tempat duduk merupakan hal yang paling penting dalam menentukan ukuran dan bentuk dari sebuah kelas. Dalam sebuah kelas yang memuat kurang dari 50 siswa, dinding bagian depan yang merupakan area pengajar (papan tulis) sebaiknya dibuat lebih lebar dari pada dinding samping. Hal ini dikarenakan semakin sedikit barisan kursi, semakin baik pula fokus penglihatan mahasiswa terhadap area pengajar (papan tulis atau layar proyektor). De Chiara (2001) menuliskan bahwa terdapat beberapa faktor yang harus dipertimbangkan dalam merancang sebuah kelas di dalam kampus. Faktor-faktor tersebut antara lain sebagai berikut.

- a. Area duduk atau belajar bagi mahasiswa
- b. Area dan kebutuhan pengajar
- c. Penggunaan dan pemanfaatan pada dinding; seperti papan tulis, layar proyektor, peletakkan pintu dan jendela, dll.
- d. Kebutuhan aktivitas belajar lainnya, seperti komputer, proyektor, lemari, dll.
- e. Pencahayaan
- f. Penghawaan

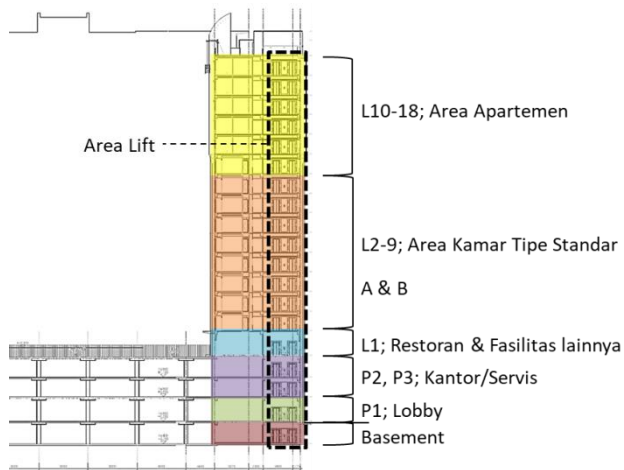
## Hasil dan Pembahasan

### 1. HOTEL ARA

#### a. Tata Letak dan Fungsi Spasial

Pembagian fungsi dan ruang di tower hotel memiliki konsep yang sama dengan tower apartemen, yaitu pembagian secara vertikal. Dalam pembagian ruang secara vertikal, tidak terlihat banyak perubahan dari awal perancangannya. Fungsi lobby, kantor, restoran, serta servis diletakkan di bagian bawah bangunan, yaitu lantai basement sampai lantai 1. Sedangkan lantai bagian atas, yaitu lantai 2-18, difungsikan sebagai area kamar hotel.





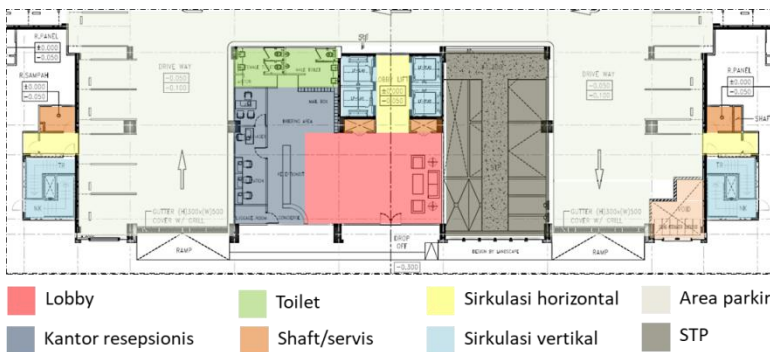
Gambar 14. Pembagian Fungsi Tower Hotel

Pada susunan ruang dan sirkulasi pada tower hotel tidak mengalami transformasi. Ruang-ruang di dalam towernya disusun secara berurutan atau linear, dengan sirkulasi vertikal berupa lift di bagian tengah bangunan dan tangga darurat di kedua ujung bangunan.



Gambar 15. Pola Susunan Ruang dan Sirkulasi Tower Hotel

- 1) Lantai Basement Basement pada bangunan hotel memiliki fungsi umum yang sama dengan basement apartemen. Fungsi lantai ini adalah untuk area servis yang menunjang teknis bangunan. Namun, terdapat area kantor, penyimpanan, dan loading pada basement hotel.
- 2) Lantai P1 masih difungsikan sebagai lobby. Namun, lobby pada bangunan ini dirancang untuk lebih terbuka publik dibandingkan lobby apartemen.



Gambar 17. Lantai P1 Hotel



Gambar 16. Lobby Hotel

- 3) Lantai P2 dan P3 pada bangunan hotel berfungsi sebagai kantor bagi pengelola atau karyawan hotel. Transformasi yang terjadi pada lantai ini hanya pada pembagian atau susunan fungsi-fungsi ruangnya. Terdapat ruang-ruang seperti loker karyawan, kantin, dan lain-lain. Selain itu, terdapat juga ruang servis seperti ruang linen.
- 4) Lantai 1 di tower hotel ini berfungsi sebagai fasilitas penunjang berupa restoran dan *meeting room*, seperti pada awal perancangan apartemen.
- 5) Lantai ini berhubungan langsung dengan ruang luar yang berfungsi sebagai fasilitas tambahan hotel, yaitu area kolam renang, yang menyatukan area hotel dengan apartemen.



Gambar 18. Restoran Hotel



Gambar 19. Kolam Renang Lantai 1

- 6) Lantai 2-9 berisi unit hotel dengan tipe standar. Sedangkan lantai 10-18 berisi unit apartemen tipe studio, 1-bedroom, dan 2-bedroom.

### b. Orientasi

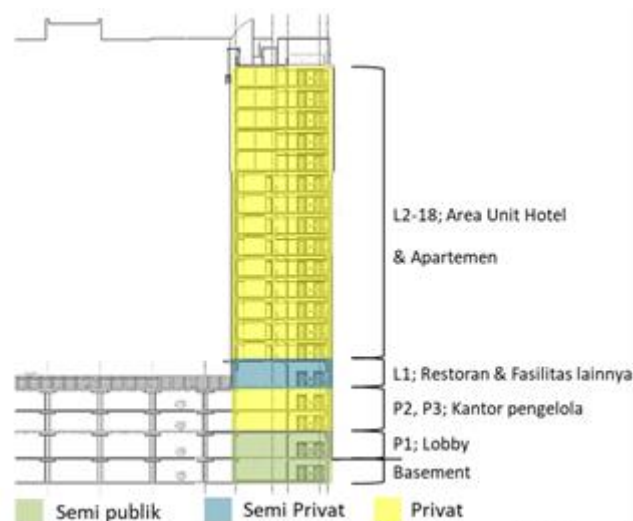
Bangunan hotel di dalam kompleks Ara Center berorientasi ke arah timurlaut-barat daya. view pada tower ini tidak jauh berbeda dengan tower apartemen, yaitu ke luar dan ke dalam lahan sendiri. Sisi panjang tower secara tidak langsung banyak terpapar sinar matahari, yang dapat menyebabkan masuknya panas matahari ke dalam bangunan.



Gambar 1. Orientasi Tower Hotel

### c. Hirarki

Masih seperti awal perancangan, hirarki dalam perancangannya dibedakan melalui sifat ruang-ruang yang ada di dalamnya. Ruang yang membutuhkan privasi lebih diletakkan di lantai-lantai bagian atas bangunan, yang jauh dari jalan atau area publik kawasan. Sedangkan area parkir dan lobby diletakkan di lantai bawah bangunan karena merupakan zona publik.

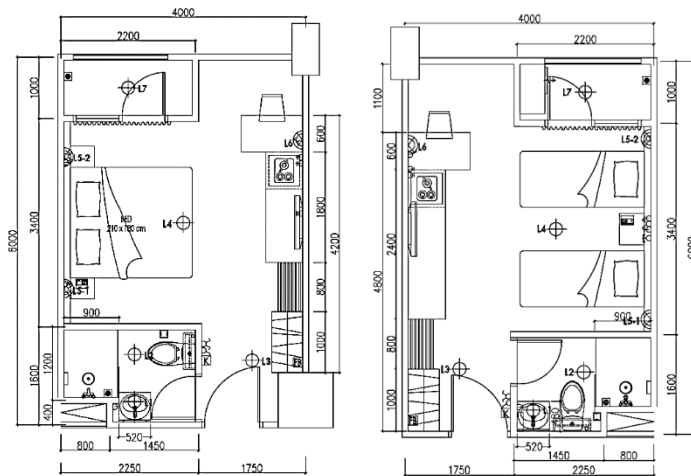


Gambar 1. Sifat Ruang dalam Tower Hotel

### d. Dimensi Ruang

Walaupun terjadi alih fungsi, dimensi atau besaran lantai pada tower ini tidak mengalami transformasi. Tiap lantainya masih memiliki luasan sebesar 758,5 m<sup>2</sup>. Pemakaian area sirkulasi

dan servis juga sama seperti awal perancangan apartemen, yaitu memakan sebanyak 25% atau sebesar 190 m<sup>2</sup> (Gambar 9). Hotel Ara memiliki dua tipe unit yang mengisi lantai 2 sampai dengan lantai 9.



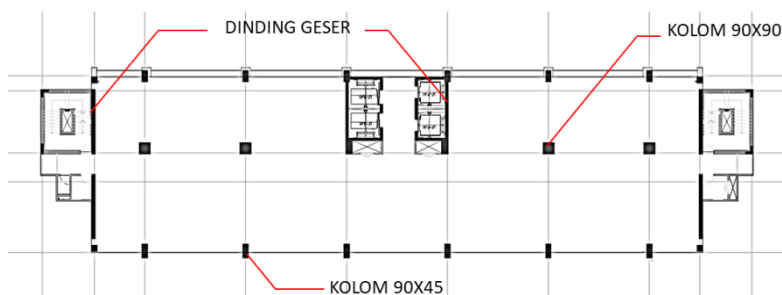
**Gambar 20.** *Unit Hotel Tipe Standard*

Unit hotel tipe standard di Ara Center dirancang dengan luas 24 m<sup>2</sup>. Di dalamnya terdapat tempat tidur, nakas, meja kerja, televisi, 1 kamar mandi, dan balkon. Dari uraian dimensi ruang yang ada pada tower hotel ini ditemukan bahwa transformasi fungsi yang terjadi tidak mempengaruhi dimensi bangunan. Ruang-ruang yang tercipta juga masih memenuhi standard efisiensi dan efektivitas yang berlaku.

### e. Wujud Fisik

Fungsi yang berubah tidak mempengaruhi bentuk dan fasad tower hotel. Bentuk dan fasad tower tidak mengalami transformasi apapun dari awal perancangan. Bentuk dasar denahnya persegi, seperti dengan tower yang lainnya. Dari bentuk persegi ini muncul bentuk 3 dimensi balok sebagai bentuk dasar bangunan (Gambar 13).

### f. Struktur dan Konstruksi



*Gambar 22. Struktur Tower Tipikal*

Struktur yang tidak mengalami transformasi apapun, masih menggunakan struktur rangka kolom dan balok. Kolom yang digunakan berukuran 90 x 90 cm pada bagian dalam dan 90 x 45 cm pada bagian terluar, yang disusun dengan bentang 6 dan 8 m. Terdapat juga dinding

geser berukuran 20 dan 30 cm yang digunakan di area sirkulasi vertikal, yaitu lift dan tangga darurat.

**g. Ornamenten**

Fasadnya diisi oleh jendela dan balkon yang merupakan bagian dari masing-masing unit hotel, seperti awal perancangan apartemen

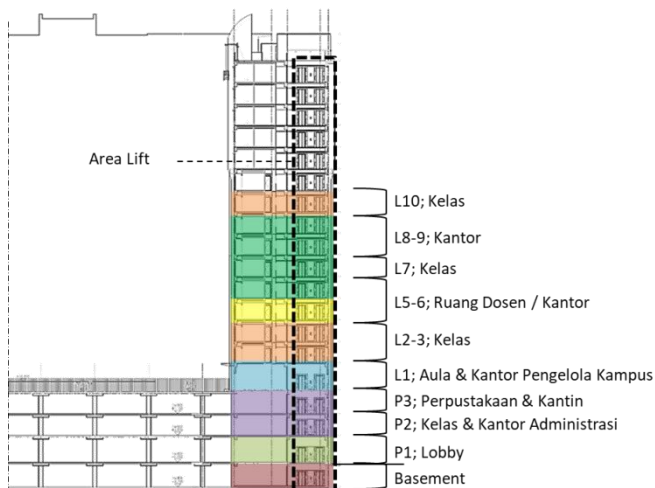


*Gambar 21. Ornamen pada Tower*

(Gambar 14). Selain jendela, kolom-kolom tower yang muncul diberikan penutup dan memberikan tampilan garis-garis vertikal pada fasad tower ini. Garis-garis vertikal tersebut diberi warna putih dan kuning, sehingga terlihat seperti ornamen. Pada bagian atapnya, terdapat juga beberapa bidang datar yang membuat bentuk atap tower (Gambar 24).

## 2. Universitas Matana

### a. Tata Letak dan Fungsi Spasial



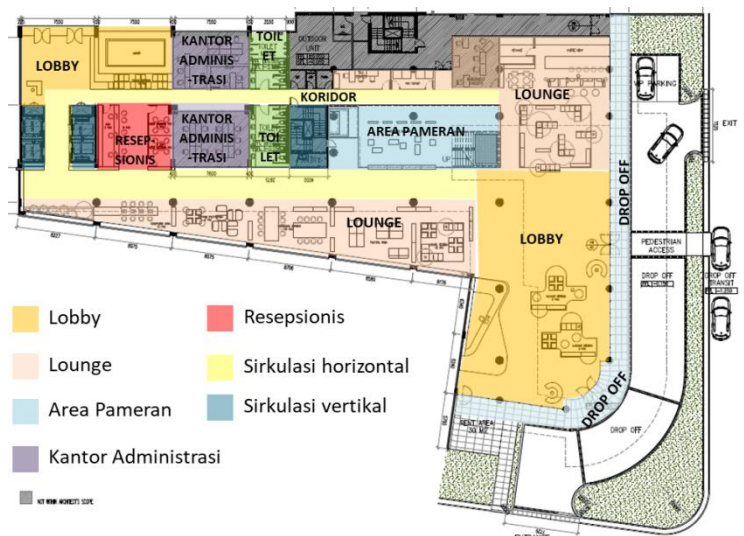
Gambar 23. Pembagian Fungsi Tower Universitas kantor ini sendiri.

Pembagian fungsi pada bangunan ini dilakukan secara vertikal seperti pada tower apartemen dan hotel. Pada bangunan ini, belum semua lantai berfungsi. Lantai yang digunakan secara efektif hanya lantai basement sampai dengan lantai 10. Ruang-ruang di dalam tower disusun secara linear dan merupakan ruang yang fleksibel. Pembatas antar ruang dalam tower ini memakai dinding partisi gypsum dan kaca yang dapat diubah seiring berubahnya kebutuhan kampus dan

1) Lantai Basement tidak mengalami transformasi spasial. Basement pada tower ini berfungsi sebagai area servis atau teknis bangunan. Sama seperti apartemen dan hotel, pada lantai basement terdapat ruang STP, GWT, genset, kantor security, dan lain-lain.

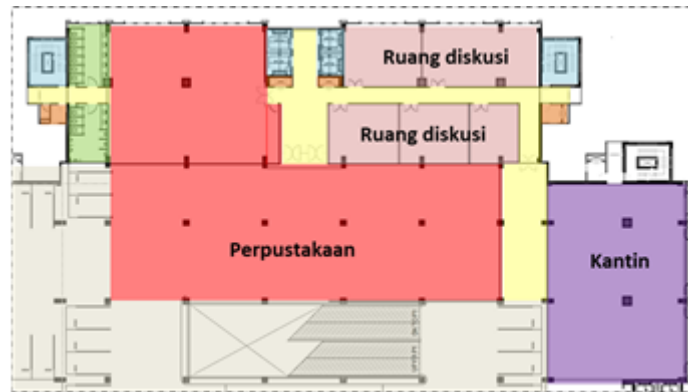
2) Lantai P1 difungsikan sebagai lobby karena berada di lantai dasar. Transformasi terlihat pada penambahan ruang lobby. Ruang lobby dirancang dengan langit-langit tinggi dan dapat digunakan untuk fungsi penunjang mahasiswa.

3) Lantai P2 terisi dengan ruang kantor administrasi kampus dan ruang kelas. Transformasi spasial terlihat pada pembagian ruangnya yang berbeda dari lantai P2 apartemen karena menyesuaikan dengan kebutuhan dan fungsinya.



Gambar 24. Lobby P1 Universitas

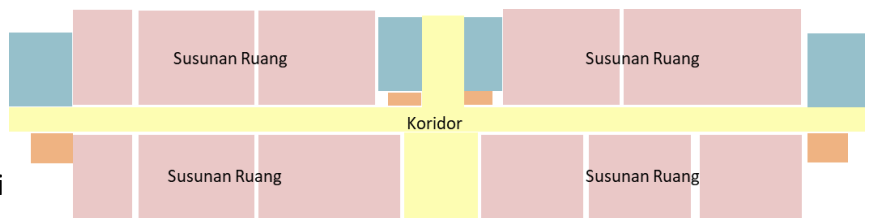




Gambar 1. Lantai P3 Universitas

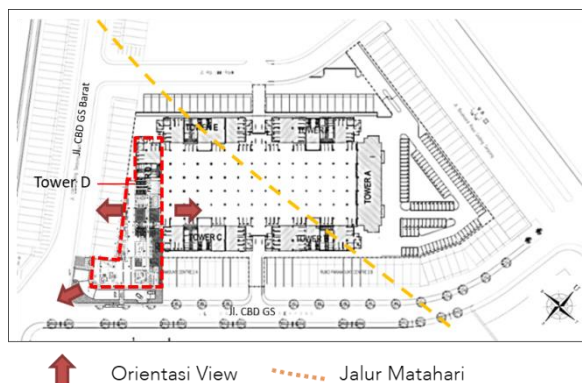
- 4) Lantai P3 berfungsi sebagai fasilitas pendukung kampus. Terdapat perubahan yaitu penambahan ruang untuk perpustakaan dan kantin yang mengambil area parkir serta area pada tower lain.
- 5) Lantai 1 juga difungsikan sebagai area bagi fasilitas pendukung kampus. Terlihat transformasi spasial yang dipengaruhi oleh fungsinya pada lantai ini. Pada lantai 1, terdapat ruang aula yang cukup besar yang menggantikan fungsi restoran apartemen.
- 6) Lantai 2, 3, 6, 7, dan 10 berfungsi sebagai lantai bagi ruang-ruang kelas. Susunan ruang yang terbentuk setelah adanya transformasi fungsi tidak berubah, yaitu masih berpola linear.
- 7) Lantai 5, 8, dan 9 berfungsi sebagai kantor dengan pola susunan ruang linear yang sama dengan ruang kelas.

Berdasarkan uraian spasial di atas, terdapat beberapa perubahan atau transformasi pada fungsi dan pembagian ruangnya. Transformasi terjadi karena adanya kebutuhan fungsi-fungsi tertentu. Namun, pola ruang dan sirkulasi pada tower ini tidak mengalami transformasi.



Gambar 25. Pola Ruang di Universitas

## b. Orientasi



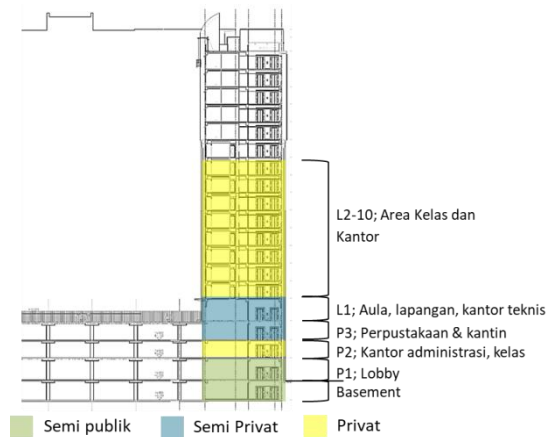
Gambar 26. Orientasi Tower Universitas

Bangunan universitas ini berorientasi ke arah timurlaut-baratdaya seperti bangunan hotel. Sama seperti tower lainnya, tower D bisa mendapatkan view ke luar dan ke dalam lahan. Ditambah lagi bangunan lobbynya yang menghadap langsung ke arah Jl. CBD Gading Serpong. Sisi panjang tower secara tidak langsung banyak terpapar sinar matahari, yang dapat menyebabkan masuknya panas matahari ke dalam bangunan terutama ruang-ruang kelas

yang dapat mengganggu efektivitas belajar.

### c. Hirarki

Sama seperti apartemen dan hotel, hirarkinya dapat dilihat dari peletakan fungsi yang disesuaikan berdasarkan sifat masing-masing ruangnya. Area kelas dan kantor yang lebih membutuhkan ketenangan dan privasi diletakkan dilantai bagian atas. Sedangkan perpustakaan, aula, dan kantin yang lebih umum penggunaanya diletakkan di area lantai bawah, yaitu lantai yang juga berhubungan langsung dengan are parkir serta area terbuka yang menyatukan keenam tower.



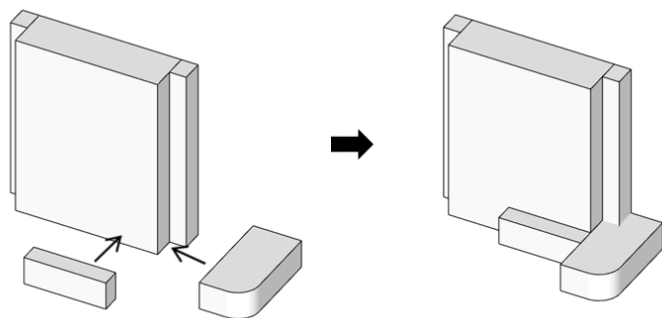
Gambar 27. Hirarki Ruang

### d. Dimensi Ruang

Bentuk dasar towernya persegi dengan luasan sebear 758,5 m<sup>2</sup> tiap lantainya, yang berarti tidak mengalami transformasi dari awal perancangan. Pemakaian area sirkulasi dan servis pada tower ini juga memakan sebanyak 25%, atau sebesar 190 m<sup>2</sup> pada tiap lantainya.

### e. Wujud Fisik

Perbedaan wujud fisik bangunan ini tidak terlihat dari bentuk towernya, melainkan dari adanya penambahan bangunan lobby yang berada di pojok lahan. Bentuk lobby ini juga memiliki bentuk dasar persegi, tetapi dengan lengkungan di bagian pojoknya yang mengarah ke Jl. CBD Gading

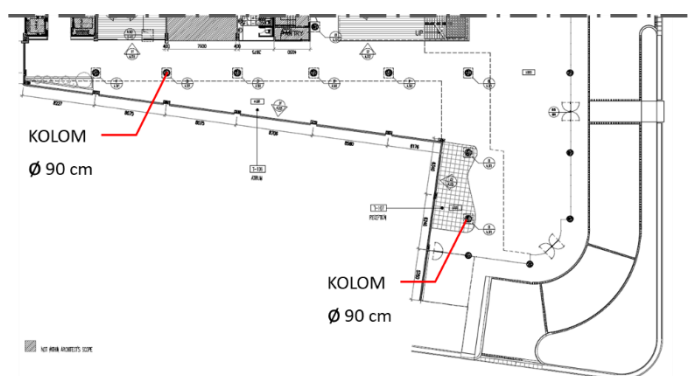


Gambar 28. Bentuk Bangunan Universitas

Serpong. Bangunan ini merupakan bangunan tingkat rendah, sehingga bentuk tower tipikal masih terlihat di atasnya.

### f. Struktur dan Konstruksi

Bangunan ini tidak mengalami perubahan pada sistem strukturnya. Seperti bangunan apartemen dan hotel, sistem struktur yang digunakan pada tower ini menggunakan struktur rangka kolom, balok, dan dinding geser dengan ukuran yang sama. Sedangkan pada bangunan lobby, kolom yang



Gambar 29. Struktur Lobby Universitas

digunakan berbentuk lingkaran dengan diameter 90 cm.

#### g. Ornamen

Bentuk dan fasad tower ini tipikal dengan tower apartemen dan hotel. Perbedaan yang lumayan jelas adalah pada tower ini, tidak terdapat balkon pada fasadnya, hanya jendela-jendela yang masing ruang di dalam bangunan. Garis-garis vertikal dan horizontal masih sama dari awal perancangan. Terdapat juga bidang datar pada bagian atas yang membuat atap lebih terlihat. Pada bangunan lobby, hampir tidak ada ornamen yang digunakan. Bangunannya didominasi oleh kaca dan kolom pada bagian bawahnya.



Bidang datar pada atap

Penutup kolom putih

Penutup kolom kuning

Fasad lobby dominasi kaca

dimiliki oleh masing-

*Gambar 30. Ornamen pada Bangunan Universitas*

## Kesimpulan

Melalui hasil analisis yang didapat, tower-tower yang telah beroperasi di Ara Center masih cenderung terlihat sama tampilan luarnya. Transformasi yang signifikan hanya terlihat pada bagian dalam atau spasialnya saja. Namun, banyaknya dan semakin bertambahnya kuota pelaku aktivitas di fungsi universitas berpotensi membuat sirkulasi vertikal pada kampus kurang efisien, mengingat zona lift tidak mengalami perubahan apa pun saat karakter aktivitasnya berubah.

Meskipun terjadi transformasi fungsi dengan karakter aktivitas yang sangat berbeda, wujud luar tower tetap terlihat sama. Sehingga jika dilihat dari luar, kompleks Ara Center berpotensi memberikan kesan bahwa kompleks ini bukan kompleks multifungsi. Hal ini dapat berpotensi membuat salah satu atau beberapa fungsi tidak terlihat.

## Daftar Pustaka

- Akmal, Imelda (2007). Menata Apartemen. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- De Chiara, Joseph et.al. (2001). Time Saver Standarts for Building Types. New York: Mc. Graw-Hill Book Company
- Habraken, N. John (1988). Type as Social Agreement. Seoul: Asian Congress of Architect.
- Loho, Windi Derk et. al. (2016). Gedung Konvensi di Tomohon (Optimalisasi Form Follow Function oleh Louis Sullivan). Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/64812-ID-none.pdf>
- Sugiyono (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Sullivan, Louis H. (1896). The tall office building artistically considered. Philadelphia: Lippincott's Magazine.
- Wibowo, Danang H. & Khamdevi, Muhammar (2017). Karakteristik Arsitektur Desa Mekarwangi, Cisauk. Retrieved from <https://jurnal.umj.ac.id/index.php/nalars/article/view/1344>