

## **BAB 2**

### **TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING**

#### **2.1 Tinjauan Teori**

Berikut merupakan tinjauan teori yang berkaitan dengan perancangan

##### **2.1.1 Definisi Apartemen**

1. Apartemen adalah satu ruangan atau lebih, biasanya merupakan bagian dari sebuah struktur hunian yang di rancang untuk ditempati oleh lebih dari satu keluarga. Normalnya berfungsi sebagai perumahan sewa dan tidak pernah dimiliki oleh penghuninya yang dikelola oleh pemilik atau pengelola properti. (Dictionary of Real Estate, Wiley, 1996)
2. Apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian, yang berupa rumah *flat* atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan. (Endy Marlina, 2008)
3. Apartemen adalah tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada suatu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dsb).(Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Balai Pustaka, 2001)
4. Apartemen adalah suatu kelompok ruang yang mempunyai kelompok unit yang sama dirancang khusus untuk hunian. (Laurence Urdang, Stuart Bort Flexner, The Random House Dictionary of English Language, New York, Random House, 1968)
5. Apartemen adalah kamar atau beberapa kamar atau ruangan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu. (WJS, Poerwandarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1976)

6. Apartemen dapat dikatakan sebagai jenis unit tempat tinggal keluarga (*multi family dwelling units*) kecuali sebuah rumah tinggal yang berdiri sendiri bagi satu keluarga. (Time Saver Standards for Buildings Type, New York Mc GrawHill, 1966)

### **2.1.2 Fungsi Apartemen**

Sebagai wadah tempat tinggal, apartemen harus menyediakan berbagai wadah kegiatan sehari-hari, yang terdiri dari:

1. Tempat tinggal
2. Tidur/Istirahat
3. Memasak

Kegiatan ini umumnya diwadahi oleh ruang tamu, ruang keluarga, ruang tidur, ruang makan, dapur dan dilengkapi dengan ruang pelayanan seperti kamar mandi, wc, ruang cuci, serta ruang pembantu. Ruang-ruang tersebut harus mampu memberikan layanan privasi yaitu bebas melakukan kegiatan tanpa gangguan orang lain, layanan kesehatan, kebersihan, keamanan, serta layanan untuk interaksi sosial disusul kebutuhan akan identitas diri dan status sosial.

Dari penjelasan dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan suatu kelompok hunian yang terdiri dari beberapa kamar yang dapat disewakan ataupun dimiliki. Dimana motivasi untuk tinggal di apartemen bukan hanya sebagai hunian akan tetapi juga dijadikan wadah investasi dan gaya hidup.

### **2.1.3 Klarifikasi Apartemen**

1. Berdasarkan Fasilitas
  - a. *Garden Apartments*

Apartemen yang terdiri dari 2-4 lantai. Apartemen ini memiliki halaman dan taman disekitar bangunan. Apartemen ini sangat cocok untuk keluarga inti yang memiliki anak kecil karena anak-anak dapat mudah mencapai taman.

b. *Walked-Up Apartments*

Bangunan apartemen yang terdiri atas 3-5 lantai. Apartemen ini memiliki lift, tetapi bisa juga tidak. Gedung apartemen hanya terdiri dari 2 atau 3 unit apartmen.

c. *Mid-Rise Apartment* (Bertingkat Sedang)

Terdiri dari 6-9 lantai dan sering dibangun dikota satelit.

d. *High Rise apartment* (Bertingkat Tinggi)

Terdiri lebih dari 10 lantai, dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Strukturnya lebih kompleks, sehingga desainnya cenderung standar.

2. Berdasarkan Tipe Pengelolaan

a. *Serviced Apartments*

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu. Biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni mendapatkan pelayanan ala hotel bintang lima, misalnya unit perabotan lengkap, *house keeping*, layanan kamar, *laundry*, dan *bussines centre*.

b. Apartemen Milik Sendiri

Apartemen yang dapat dibeli oleh individu dan tetap memiliki pengelola untuk mengurus fasilitas umum.

c. Apartmen Sewa

Apartemen yang disewa tanpa pelayanan khusus. Namun tetap ada manajemen apartemen yang mengatur segala sesuatu berdasarkan kebutuhan bersama seperti sampah, lift, koridor dan fasilitas umum.

3. Berdasarkan Ketinggian Bangunan

a. Bertingkat Rendah (*Low Rise*)

Bangunan dengan ketinggian sampai 4 (empat) lantai termasuk *row house*, *maisonette* dan *walk up apartemen*. Pencapaian kearah vertikal menggunakan tangga.

b. Bertingkat Sedang (*Medium Rise*)

Bangunan dengan ketinggian 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai. Pencapaiannya kearah vertikal menggunakan tangga normal sekalian dijadikan tangga kebakaran dan lift.

c. Bertingkat Banyak (*High Rise*)

Bangunan dengan ketinggian di atas 9 (sembilan) lantai. Pencapaian utamanya menggunakan lift dan dilengkapi tangga normal dan tangga kebakaran.

4. Berdasarkan Ukuran dan Jumlah Kamar

Apartemen terdiri dari berbagai pilihan unit. Dari lokasi dan harga yang ditawarkan, apartemen dapat digolongkan menjadi 4 tingkat yaitu sederhana, menengah, mewah dan super mewah. Sedangkan dari fungsinya terdapat 3 tipe, yaitu:

a. Tipe Keluarga

Pada jenis ini, kenyamanan adalah faktor yang diutamakan. Apartemen tipe keluarga pada umumnya memiliki dua kamar tidur atau lebih, memiliki luas ruangan yang cukup besar, serta dilengkapi dengan dapur, tempat cuci, dan kamar tidur pembantu.

b. Tipe Bisnis

Pada tipe ini, yang diutamakan adalah fungsional. Apartemen seperti ini lebih banyak digunakan untuk menyelesaikan pekerjaan dan beristirahat. Kenyamanan tetap penting tetapi menjadi prioritas kedua.

c. Tipe Lajang

Tipe ini karena alasan kepraktisannya baik dari segi arsitektur maupun layout ruang-jenis ini dikhususkan untuk para professional muda dan mahasiswa. Umumnya berupa tipe studio dengan ruangan yang serba terbuka (tanpa banyak dinding pembatas) dan bentuk yang sederhana/simpel.

5. Berdasarkan Tipe Unit (Akmal, 2007)

a. Studio

Unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang. Ruang ini sifatnya multifungsi sebagai ruang duduk, kamar tidur dan dapur yang semula terbuka tanpa partisi. Satu-satunya ruang yang terpisah biasanya hanya kamar mandi. Apartemen tipe studio relative kecil. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak.

b. Apartemen 1,2,3 Kamar

Pembagian ruang apartemen ini mirip rumah biasa. Memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang biasanya terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen tipe ini sangat beragam tergantung jumlah ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya.

c. *Loft*

Tipe ini merupakan bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Caranya adalah dengan menyekat-nyekat bangunan besar ini menjadi beberapa unit hunian. Keunikan *loft* apartment adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, mezanin atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya pun cenderung berpenampilan industrial. Tetapi, beberapa pengembang kini menggunakan istilah *loft* untuk apartemen dengan mezanin atau dua lantai tetapi dalam bangunan yang baru. Sesungguhnya ini salah kaprah karena kekhasan *loft* justru pada konsep bangunan bekas pabrik dan gudangnya.

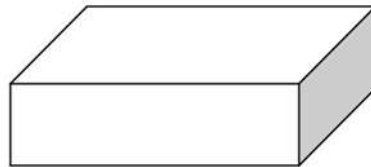
d. *Penthouse*

Unit hunian ini berada di lantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit dibawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya ada satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, *penthouse* juga sangat privat karena memiliki khusus untuk penghuni *penthouse*.

6. Berdasarkan Massa Bangunan

a. *Slab Form*

Contoh apartemen berdasarkan massa bangunan dapat dilihat pada **Gambar 2.1.**



**Gambar 2.1** *Slab Form*

Sumber: google.com, diakses 28 Juli 2019

b. *Tower Form*

Contoh apartemen berdasarkan massa bangunan dapat dilihat pada **Gambar 2.2.**

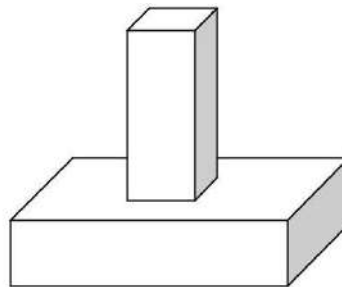


**Gambar 2.2** *Tower Form*

Sumber: google.com, diakses 28 Juli 2019

c. *Variant Form*

Contoh apartemen berdasarkan massa bangunan dapat dilihat pada **Gambar 2.3**.



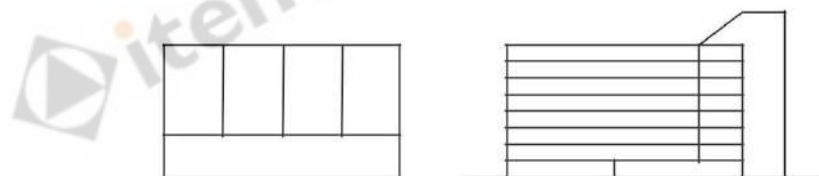
**Gambar 2.3** *Variant Form*

Sumber: google.com, diakses 28 Juli 2019

7. Berdasarkan Sistem Pelayanan Koridor

a. Sistem Slab Blok

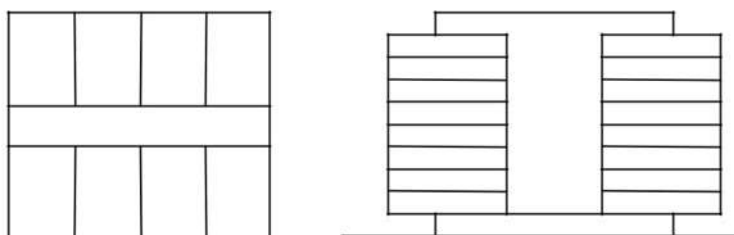
- Koridor satu sisi di tepi bangunan (*single loaded corridor*) pada sistem slab blok, dapat dilihat pada **Gambar 2.4**.



**Gambar 2.4** Koridor Satu Sisi (*Single Loaded Corridor*)

Sumber: google.com, diakses 28 Juli 2019

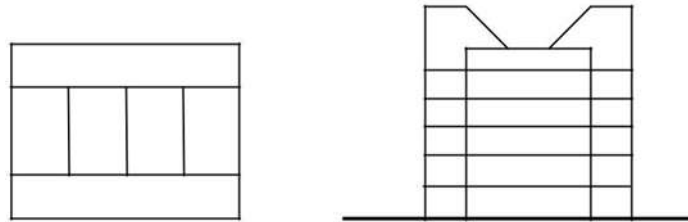
- Koridor di tengah bangunan (*double loaded corridor*) pada sistem slab blok, dapat dilihat pada **Gambar 2.5**.



**Gambar 2.5** Koridor di Tengah Bangunan (*Double Loaded Corridor*)

Sumber: google.com, diakses 28 Juli 2019

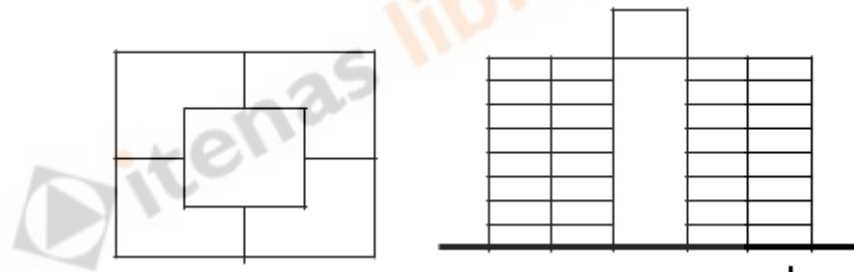
- Koridor pada dua sisi di tepi bangunan pada sistem slab blok, dapat dilihat pada **Gambar 2.6**.



**Gambar 2.6** Koridor Dua Sisi Tepi Bangunan  
Sumber: google.com, diakses 28 Juli 2019

b. Sistem Tower

- Koridor terpusat di tengah-tengah bangunan pada sistem tower, dapat dilihat pada **Gambar 2.7**.



**Gambar 2.7** Koridor Terpusat di Tengah Bangunan  
Sumber: google.com, diakses 28 Juli 2019

8. Berdasarkan Pembagian Ruang

a. Ruang Luar

Ruang luar dapat diklasifikasikan kedalam tiga bentuk peruntukannya bagi pemakai yaitu:

- Ruang terbuka untuk publik, bisa dinikmati oleh setiap orang, dan ruang tersebut dipelihara atas biaya umum bagi apartemen. Contohnya taman-taman umum, lapangan bermain, jalur jalan kendaraan dan trotoar.



- Ruang terbuka semi publik, ruang yang dimiliki para penghuni dan ditempatkan untuk pemakaian bersama di dalam komunitas tersebut. Pemakaian oleh bukan penghuni adalah terbatas kepada tamu-tamu penghuni. Seorang pemakai mengetahui hak-hak terbatasnya untuk menggunakan ruang tersebut.
- Ruang terbuka pribadi, semua unit-unit seharusnya mempunyai beberapa ruang terbuka pribadi, apakah itu serambi, balkon atau teras.

b. Ruang dalam

Perencanaan ruang dalam di sesuaikan dengan standar dan ruang gerak manusia, besaran perabot dan fungsi ruang itu sendiri serta kapasitasnya. Sesuai dengan tuntutan fungsionalnya yang menyangkut hal-hal antara lain:

- Bentuk dan besaran ruang
- Kenikmatan bagi penghuni
- Memberikan suasana yang menarik
- Kegairahan dan ketenangan bagi penghuni.

9. Berdasarkan Tujuan Pembangunan (Akmal, 2007)

a. Komersial

Apartemen yang hanya ditujukan untuk bisnis komersial yang mengejar keuntungan atau profit.

b. Umum

Apartemen yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat, akan tetapi biasanya hanya dihuni oleh lapisan masyarakat kalangan menengah kebawah.

c. Khusus

Apartemen yang hanya dipakai oleh kalangan tertentu saja, dan biasanya dimiliki suatu perusahaan atau instansi yang dipergunakan oleh para pegawai maupun tamu yang berhubungan dengan pekerjaan.

10. Berdasarkan Pelayanan (Joseph de Chiara, 1986)

a. *Apartment Fully Service*

Apartemen yang menyediakan pelayanan standar hotel bagi penghuninya seperti *laundry, cathering*, kebersihan dan sebagainya.

b. *Apartment Fully Furnished*

Apartemen yang menyediakan furniture atau perabotan dalam unit apartemen.

c. *Apartment Fully Furnished dan Fully Service*

Gabungan kedua jenis apartemen yang tertulis sebelumnya.

d. *Apartment Building Only*

Apartemen yang tidak menyediakan layanan ruang dan furnitur.

11. Berdasarkan Jumlah Lantai per Unit

Berdasarkan sirkulasi vertikal, apartemen ini dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu (Lynch, 1984 : 280-281) :

a. *Walk-up Apartment*

Apartemen tipe ini memiliki sistem vertikal utama berupa tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini maksimal hanya empat lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin. Kebanyakan unit hunian terletak dekat dengan tangga sirkulasi. Apartemen jenis ini dapat dibagi lagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya, yaitu:

- *Core-Tipe Walk up Apartment*

Tangga sirkulasi (*stair core*) pada apartemen tipe ini dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dapat terbagi lagi menjadi tiga tipe, yaitu:

- *Duplex* : tangga sirkulasi pada apartemen ini dikelilingi dua unit hunian
- *Triplex* : tangga sirkulasi pada apartemen ini dikelilingi tiga unit hunian

- *Quadruplex* : tangga sirkulasi pada apartemen ini dikelilingi empat unit hunian
  - *Corridor-Tipe Walk up Apartment*  
Tangga sirkulasi (*stair core*) pada apartemen tipe ini terletak di ujung koridor. Tangga sirkulasi tipe ini dapat memperbanyak jumlah unit pada satu lantai.
  - *Elevator Apartment*  
Apartemen tipe ini memiliki sistem vertikal utama berupa lift dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga, yang biasanya juga merupakan tangga darurat. Pada umumnya apartemen ini dilengkapi dengan *lobby* atau ruang tunggu lift. Ketinggian bangunan apartemen ini biasanya lebih dari enam lantai. Ada dua macam sistem lift yang dapat digunakan pada apartemen tipe ini, yaitu:
    - Lift yang digunakan dapat berhenti di setiap lantai bangunan.
    - Lift yang digunakan hanya dapat berhenti di lantai-lantai tertentu pada bangunan (*skip-floor elevator system*).
12. Berdasarkan Sirkulasi Horizontal
- Berdasarkan sirkulasi horizontal, apartemen dibedakan menjadi 2:
- a. *Single-loaded Apartment*
    - *Open Corridor Apartment*  
Koridor ini biasanya bersifat terbuka dengan pembatas terhadap ruang luar yang berupa dinding maupun railing dengan ketinggian 1-1,5 meter.
    - *Closed Corridor Apartment*  
Koridor ini biasanya bersifat tertutup baik dengan jendela maupun tidak.
  - b. *Double-loaded Apartment*  
Koridor ini biasanya dikelilingi oleh unit hunian sehingga sering kali terletak di tengah-tengah bangunan (*central corridor*).
13. Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai (Joseph de Chiara, 1986)

a. *Simplex Apartment*

Pada apartemen tipe ini, satu unit hunian terdiri dari satu lantai saja. Kelebihan tipe apartemen *simplex* ini yaitu jumlah unit yang dapat terbangun dapat dimaksimalkan pada satu bangunan apartemen, sehingga apartemen tipe ini banyak dijumpai di daerah perkotaan yang memiliki kepadatan tinggi dengan permintaan hunian yang tinggi pula. Tipe apartemen *simplex* ini juga memiliki kelemahan, yaitu banyak ruang yang terbuang untuk sirkulasi koridor.

b. *Duplex Apartment*

Pada apartemen tipe *duplex*, setiap satu unit hunian terdiri dari dua lantai, sehingga ruang-ruang dalam unit hunian akan diagi pada dua lantai. Pada lantai satu pada umumnya terdiri dari ruang publik atau ruang aktifitas bersama seperti ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, dan dapur. Sedangkan di lantai kedua umumnya merupakan ruang-ruang privat atau ruang aktifitas pribadi seperti ruang tidur, ruang kerja, ruang belajar, dan kamar mandi. Tipe apartemen *duplex* ini biasanya dirancang untuk kalangan menengah ke atas. Kelebihan apartemen tipe ini yaitu dapat menghemat ruang sirkulasi (*corridor*) apabila sistem lift yang digunakan tidak berhenti pada setiap lantai, dan juga dapat memberikan kesan ruang yang luas bagi penghuni, serta menambah tingkat keamanan dan kenyamanan pada ruang-ruang privat. Kelemahan tipe apartemen ini, yaitu pada sistem sirkulasi vertikal, tiap unit hunian harus disediakan tangga yang dirasa tidak memberi kenyamanan bagi penghuni lanjut usia dan balita.

c. *Triplex Apartment*

Tipe apartemen *triplex* ini hampir sama dengan apartemen tipe *duplex*. Perbedaanya hanya pada jumlah lantai yang ada dalam satu unit hunian. Pada apartemen tipe *triplex* ini satu hunian terdiri dari tiga lantai. Pembagian ruang pada tiap lantainya pun hampir sama dengan pembagian ruang pada apartemen tipe *duplex*, hanya saja terdapat tambahan ruang

servis seperti gudang, *foyer*, ruang pembantu, ruang cuci, dan ruang servis lainnya yang biasanya diletakkan pada lantai pertama dalam unit hunian. Tipe apartemen ini pada umumnya dirancang untuk penghuni golongan atas dan berkarakteristik sangat mewah.

#### 14. Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

##### a. Apartemen dengan bentuk Slab

Tinggi bangunan dan lebar atau panjang bangunan pada apartemen berbentuk slab ini hampir sebanding, sehingga bentuk apartemen ini seperti kotak yang pipih. Pada apartemen ini biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit hunian yang berada di salah satu sisi atau di kedua sisi koridor.

##### b. Apartemen dengan bentuk Tower

Apartemen dengan bentuk tower ini memiliki lebar atau panjang bangunan yang lebih kecil jika dibandingkan dengan ketinggian bangunan, sehingga bentuk bangunan seperti tiang. Ketinggian bangunan apartemen ini umumnya di atas 20 lantai. Sistem sirkulasi yang umumnya digunakan pada apartemen tipe ini adalah sistem *core*. Ada beberapa variasi bentuk tower, antara lain:

- *Single Tower*

Apartemen *single tower* merupakan apartemen yang hanya terdiri dari satu massa bangunan. Unit-unit hunian akan berada dekat dengan tangga dan lift sehingga ruang koridor dapat diminimalkan. *Core* pada bangunan tipe *single tower* ini umumnya berada di bagian tengah. Berdasarkan bentuk massa, apartemen *single tower* dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu *tower plan*, *expanded tower plan*, *circular plan*, *cross plan*, dan *five wing plan*.

- *Multi Tower*

Apartemen *multi tower* merupakan apartemen yang memiliki lebih dari satu massa bangunan. Massa bangunan satu dengan massa bangunan lainnya dapat dihubungkan dengan suatu massa penghubung ataupun hanya berupa pedestrian sebagai penghubung. Apabila antara massa bangunan satu dengan lainnya dihubungkan oleh suatu massa penghubung, maka pada umumnya massa penghubung tersebut diletakkan di tengah beberapa massa hunian yang ada dan digunakan sebagai sistem sirkulasi vertikal berupa tangga dan lift. Jika massa bangunan dihubungkan dengan pedestrian, maka pada umumnya tiap massa bangunan akan memiliki sistem sirkulasi vertikal berupa tangga dan lift masing-masing.

- c. Apartemen dengan bentuk Varian

Apartemen dengan bentuk varian ini merupakan kombinasi antara bentuk slab dan tower.

Dari berbagai klasifikasi apartemen dapat diketahui bahwa sebuah apartemen dapat terdiri dari berbagai bentuk, baik itu bentuk tower maupun bentuk koridor. Dimana pembagian lantainya juga dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu lantai podium yang dapat digunakan untuk daerah servis dan pengelola, sedangkan bagian tower difungsikan sebagai unit-unit hunian.

Dalam sebuah apartemen terdapat beberapa tipe hunian diantaranya tipe studio, tipe 1 kamar tidur, tipe 2 kamar tidur dan 3 kamar tidur. Disamping itu juga bisa ditambahkan dengan satu tipe hunian yang merupakan unit terluas yang berada di apartemen yaitu *penthouse*. Penempatannya biasanya pada lantai paling atas bangunan apartemen.

#### 2.1.4 Sistem Kepemilikan, Pelayanan & Pengelolaan

##### 1. Sistem Kepemilikan

Pemilikan apartemen merupakan pemilikan yang dapat dimiliki secara individu dan meliputi hak bersama, hak atas tanah bersama yang kesemuanya merupakan kesatuan yang tak dapat dipisahkan. Yang menjadi bagian penghuni adalah ruang yang terletak di luar.

Hunian merupakan fasilitas bersama seperti lift penumpang, tangga tempat parkir, sarana olahraga dan rekreasi. Sistem pemilikan bangunan oleh pihak penghuni yang direncanakan terbagi:

##### a. Sistem kondominium

Sistem ini adalah sistem sewa beli dengan cara mengangsur perbulan, sebagai bukti pemilikan diberi sertifikat hak milik atas satuan unit apartemen.

##### b. Sistem sewa kontrak

Yaitu sistem sewa dengan waktu yang mengikat jangka waktu minimum satu tahun. Sistem sewa kontrak biasa digunakan karena dianggap tidak semua calon penghuni ingin menetap untuk selamanya. Sebagian hanya memerlukan tempat tinggal sementara.

##### 2. Sistem Pelayanan

Meningkatnya pembangunan rumah *flat maisonette* diiringi dengan keluarnya undang-undang tentang rumah susun, yang kemudian melahirkan sistem penjualan lepas (*strata title*). yang sekarang lebih disukai para developer. Bagi developer sistem ini menguntungkan karena pengembalian investasi akan lebih cepat, dan modal awal yang dibutuhkan relatif kecil karena disubsidi dan pembayaran uang muka bagi calon penghuni. Disini konsumen menjadi bagian *financing*.

Di lain pihak, konsumen juga memerlukan bantuan kredit untuk dapat memiliki satuan rumah susun. Melihat perkembangan ini, bank berusaha memberikan kemudahan dengan dengan penurunan kredit konstruksi dan

upaya pemberian bantuan Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA). Upaya ini bertujuan untuk dapat membantu masyarakat yang tidak dapat membeli satuan rumah susun dengan tunai.

Dalam pelaksanaan, kerja sama antara bank dan developer biasanya sudah dilakukan sejak konstruksi, setelah konstruksi selesai dan rusun sudah dianggap layak huni, baru dilakukan pemberian izin KPA.

### 3. Sistem Pengelolaan

#### a. Perhimpunan Penghuni (PP)

Merupakan badan hukum yang bertugas mengurus berbagai kepentingan bersama antara pemilik dan penghuni apartemen. PP merupakan wakil dari para penghuni sehingga fungsinya mirip RT/RW.

#### b. Anggota PP

Yang menjadi anggota PP adalah:

- pemilik unit
- pemakai unit
- penyewa unit

Setiap pemilik unit memiliki satu suara untuk digunakan dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan kepentingan kepenghunan, misalnya dalam tata tertib.

#### c. Badan Pengelola

Merupakan suatu perusahaan profesional yang bertugas mengelola seluruh bagian dan benda bersama di dalam kompleks gedung apartemen.

#### d. *Service Charge*

Merupakan iuran pengelolaan, sebagaimana layaknya biaya pemeliharaan atas bagian, benda, dan tanah bersama ditanggung bersama oleh para penghuni.



e. *Sinking fund*

*Sinking fund* atau dana cadangan adalah biaya yang ditarik oleh pengelola sebagai tabungan untuk kepentingan bersama. Dana ini digunakan untuk menutupi biaya-biaya yang timbul dikemudian hari seperti biaya perbaikan gedung dan penambahan fasilitas.

f. Prosedur renovasi

Pengangkutan material ke dalam unit apartemen harus melalui lift barang dan sebelum melakukan renovasi, pemilik unit melaporkannya terlebih dahulu kepada pengelola gedung.

g. Biaya parkir gedung

Pada umumnya setiap unit diberikan jatah satu tempat parkir, kecuali untuk unit khusus (*penthouse*) diberikan lebih dari satu. Apabila memerlukan tempat parkir tambahan, pemilik/penghuni dapat menyewanya secara bulanan.

h. Keamanan

Keamanan di apartemen sangat terjaga karena petugas keamanan siap menjaga selama 24 jam. Tamu yang sudah dikenal identitasnya saja yang diperbolehkan masuk. Kebanyakan apartemen juga dilengkapi dengan *video interphone* sehingga penghuni dapat melihat tamu melalui layar televisi dan berkomunikasi dengannya melalui telepon. Tamu yang tidak diundang tidak diizinkan masuk.

Sistem kepemilikan apartemen yang akan digunakan yaitu sistem sewa kontrak dan sistem kondominium atau hak milik dengan sistem pelayanan yang diatur dalam perundang-undangan, yang dikelola secara profesional yang terdiri dari perhimpunan penghuni, anggota PP, badan pengelola, *service charge*, *sinking fund*, prosedur renovasi, biaya parkir gedung dan pengamanan gedung.

### 2.1.5 Persyaratan Perancangan Apartemen

Terdapat beberapa persyaratan perancangan apartemen menurut Joseph de Chaira (1986) yaitu:

1. *Entrance Apartment*
  - a. Visibilitas bagian *entrance* apartemen: bangunan dapat terlihat dari luar tapak (adanya kejelasan, atau penanda keberadaan apartemen).
  - b. Bagian *entrance* terdapat pedestrian untuk pejalan kaki, kendaraan menurunkan penumpang, menaikkan barang bawaan, dan tempat untuk menurunkan barang bawaan.
  - c. Bagian *entrance* harus mudah diakses, dan mudah akses bila terjadi kebakaran.
  - d. Kanopi *entrance* melindungi dari angin dan hujan.
  - e. Skala dan karakter *entrance* mengikuti desain bangunan.
  - f. Lebar *entrance* minimal 5,5 meter, atau dapat dilalui untuk 2 mobil
2. Pengiriman Barang  
Pengiriman dan pengantar barang, pengantar barang tidak boleh hingga depan pintu.
3. Ruang Keluarga  
Aktifitas orang tua dan anak dilakukan di ruang keluarga dan kamar anak sebisa mungkin dapat diakses dari ruang keluarga, sehingga dapat diawasi.
4. Akses dari ruang tidur ke kamar mandi  
Akses dari ruang tidur ke kamar mandi tidak menjadi satu jalur dengan ruang keluarga.
5. Akses dari dapur ke kamar mandi  
Akses dari dapur ke kamar mandi, dapat dimungkinkan satu jalur dengan ruang keluarga.
6. Servis dari dapur ke ruang makan  
Servis dari dapur ke ruang makan dapat berhubungan dengan ruang lainnya.

### 2.1.6 Karakteristik Apartemen

Beberapa hal dapat membedakan apartemen seperti tipe pengelolaan, jenis dan besar bangunan, golongan sosial dsb. namun secara garis besar apartemen memiliki ciri-ciri :

1. Memiliki jumlah lantai lebih dari satu.
2. Terdiri atas beberapa unit hunian dalam satu lantai.
3. Setiap unit hunian terdiri atas minimal 3 macam ruang yaitu ruang tidur, dapur, kamar mandi.
4. Setiap penghuni akan berbagi fasilitas yang ada pada apartemen.
5. Sirkulasi vertialnya berupa tangga atau lift sementara sirkulasi horizontalnya berupa koridor.
6. Setiap unit akan mendapatkan jendela yang menghadap ke luar bangunan. Adapun ruang-ruang yang biasanya ada pada sebuah apartemen antara lain :

- a. Ruang Duduk

Ruang duduk harus dapat menampung aktifitas bersama suatu keluarga seperti menonton, mendengarkan music, membaca dan tempat bermain anak, sekaligus sebagai tempat relaksasi individual. Pada beberapa apartemen ruang duduk juga berfungsi sebagai ruang tamu. Adapula ruang duduk yang sekaligus menyatu dengan ruang tidur, terutama pada unit hunian tipe studio dengan luas paling minimal.

- b. Ruang Makan

Ruang makan letaknya dekat dengan dapur dan adakalanya menyatu dengan dapur ataupun ruang duduk untuk menghemat ruangan.

- c. Dapur

Dapur harus dapat mewadahi semua aktivitas persiapan makanan, penyimpanan dan penyajian makanan.

- d. Kamar Tidur

Setiap kamar tidur harus memiliki ruangan yang cukup untuk menampung dua orang dan harus memiliki jendela yang menghadap keluar bangunan untuk keperluan pencahayaan dan pengudaraan. Kamar tidur harus

dirancang supaya kedap suaranya semaksimal mungkin untuk kenyamanan penghuninya.

e. Kamar Mandi

Perlengkapan kamar mandi yang paling standar terdiri dari kloset dan *shower* atau bak mandi, wastafel dapat ditambahkan namun tidak mutlak. Pada kamar mandi apartemen menengah atas, kamar mandi dilengkapi dengan bath tub, adapula yang memiliki ruang peralihan tempat peralatan mandi atau kamar rias. Pada apartemen mewah, ada penambahan ruang seperti ruang kerja, ruang penerimaan tamu, *foyer*, ruang khusus pembantu, perpustakaan dan ruang baca, ruang rias, ruang penyimpanan pakaian.

### 2.1.7 Kelebihan dan Kekurangan Apartemen

Sebagai hunian yang terus berkembang, hunian dengan pembangunan secara horizontal bukanlah menjadi satu-satunya hunian yang diminati. Hunian secara vertikal kini menjadi lirikan masyarakat luas guna memenuhi keinginan serta mengkondisikan kegiatan mereka. Adanya keuntungan serta kerugian sendiri dalam menempati sebuah apartemen memberi banyak pertimbangan bagi penggunanya.

1. Kelebihan (Akmal, 2007)

a. Lokasi

Lokasi cenderung dibangun di lokasi strategis, dekat kawasan bisnis, atau pusat kota. Beberapa apartemen justru berada di sebuah bangunan *mixed-use* yang menjadi satu dengan perkantoran dan pertokoan. Lokasi yang ideal ini memberi manfaat bagi orang yang tinggal di apartemen, antara lain efisiensi waktu, dan kemudahan mobilitas. Terlebih lagi jika kita beraktifitas rutin dikawasan tersebut.

b. Keamanan

Standar sistem keamanan apartemen relatif lebih ketat. Setiap orang yang masuk harus diperiksa oleh petugas keamanan. Beberapa apartemen memiliki fasilitas *code access* (PIN) khusus untuk setiap penghuni dan biasanya tamu baru dapat masuk atau mengakses lift setelah diizinkan oleh penghuni apartemen. sistem keamanan terpadu ini melibatkan satpam dan kamera CCTV (*Closed Circuit Television*) selama 24 jam.

c. Ketertiban

Tugas pengelola apartemen adalah menertibkan lingkungan apartemen. ada peraturan tertulis yang ditetapkan badan pengelola, seperti pengaturan pembuangan sampah, tempat parkir, hewan peliharaan, tempat menjemur dan lain-lain. Di samping peraturan tertulis, penghuni apartemen juga diharapkan mematuhi aturan tak tertulis yaitu tidak mengadakan pesta atau keramaian yang dapat mengganggu penghuni lain.

d. Fasilitas Pelayanan

Apartemen biasanya juga menyediakan berbagai jasa pelayanan. Jasa tersebut beragam mulai dari jasa petugas kebersihan (*housekeeper*) untuk membersihkan tiap unit apartemen sampai jasa binatu (*laundry*). Selain itu, tersedia juga unit apartemen yang berisi perabot lengkap (*fully furnished*). Fasilitas ini membuat penghuni tidak terlalu pusing memikirkan perabot yang sesuai dengan ruang yang tersedia.

e. Fasilitas Umum

Sebagian besar apartemen dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti taman, sarana olahraga (kolam renang, lapangan tenis, pusat kebugaran), lahan parkir, supermarket, pusat perawatan kecantikan, dan beberapa diantaranya menyediakan *business center* bahkan *mixed-use apartment* dilengkapi *mall* perbelanjaan, perkantoran, atau hotel.

f. Gaya hidup

Masyarakat urban yang sibuk dan hanya memiliki sedikit waktu luang, cenderung membutuhkan tempat tinggal yang meutamakan privasi. Tinggal di apartemen memenuhi kebutuhan ini. Selain itu, tinggal di apartemen bagi sebagian orang dipandang mewakili status sosial tertentu padahal pandangan ini muncul karena apartemen pada awalnya merupakan pilihan ekspatriat dan para eksekutif berpenghasilan tinggi.

g. Investasi

Saat ini, keuntungan yang didapat dari menyewakan apartemen jauh di atas keuntungan menyewakan rumah biasa. Jika merencanakan membeli apartemen sebagai investasi, pilihlah apartemen yang sedang dibangun karena mampu mengembalikan nilai beli setelah beberapa tahun disewakan. Hal lain yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah lokasi apartemen sehingga nilainya dapat bertambah.

2. Kekurangan (Akmal, 2007)

a. Tidak dapat tumbuh

Apartemen memiliki luas yang permanen dan tidak bisa dikembangkan. Contohnya jika kita membeli satu unit apartemen seluas 155 m<sup>2</sup>, maka luas unit tidak akan bertambah atau berkurang kecuali hanya sekat atau dinding pemisah ruang bisa dikondisikan. Agar tidak salah memilih, sesuaikanlah terlebih dahulu luas apartemen dengan jumlah penghuni, jenis aktifitas, dan kebutuhan ruang yang diperlukan.

b. Tidak bisa direnovasi

Tata letak atau *layout* ruang apartemen tidak bisa dirubah sesuka hati. Kita tidak bisa memindahkan letak area basah, seperti kamar mandi dan dapur karena akan mengganggu kelancaran utilitas seperti saluran air dan pipa pembuangan yang sudah dirancang secara kolektif oleh pengembang. Meskipun demikian di beberapa apartemen, dinding partisinya dapat diubah, asalkan bukan dinding konstruksi. Jadi kita dapat membuka dinding gypsum atau menggantinya dengan kaca agar terasa luas.

c. Tidak bisa memiliki taman dan kebun

Unit apartemen yang dibangun dalam jumlah puluhan lantai tidak memungkinkan untuk memiliki taman dan kebun. Namun demikian, kita dapat memilih apartemen yang dilengkapi balkon untuk mendapatkan ruang luar tambahan.

### 2.1.8 Fasilitas Standar pada Apartemen Berdasarkan Kelasnya

Beberapa fasilitas yang terdapat pada apartemen sesuai dengan kebutuhan dan kelasnya. Fasilitas inilah yang menentukan apakah sebuah apartemen dapat dikategorikan sebagai apartemen bawah, menengah atau mewah, dapat dilihat pada **Tabel 2.1**.

**Tabel 2.1** Tabel perbedaan apartemen menurut kelasnya

Lokasi	Bawah	Menengah	Mewah
Dalam unit hunian	-Penjaga keamanan	-Intercom -Alarm pintu -Balkon -Pendingin ruangan sendiri	-Penjaga pintu dan telepon -Balkon yang luas -Pendingin ruangan terpusat -Entrance servis -Ruang pembantu
Dalam unit hunian	-Binatu -Lobby kecil	-Binatu -Area komersial -Tempat bersama -Ruang penyimpanan bersama	-Parkir yang terjaga ketat -Tempat berbelanja -Lift servis -Penjaga pintu -CCTV -Parkir system valet -Ruang pertemuan -Pusat kebugaran -Kolam renang tertutup

Lokasi	Bawah	Menengah	Mewah
Pada tapak	-Parkir diluar ruangan -Tempat menjemur pakaian	-Parkir dengan pengawasan atau parkir dalam bangunan -Tempat bermain diluar ruangan -Tempat duduk-duduk diluar ruangan -Kolam renang	-Taman -Area rekreasi -Country Club Kolam renang

Sumber: Imelda, 2007, diakses 9 April 2019, diolah

### 2.1.9 Peraturan Tinggal di Apartemen

Peraturan yang dikeluarkan pemerintah tentang hak dan kewajiban pengelola dan penghuni apartemen adalah:

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun
2. Peraturan pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun

Selain itu, ada pula aturan-aturan yang disepakati bersama oleh para penghuni melalui Rapat Umum Anggota dan dijalankan oleh Pengurus Perimpunan Penghuni (PP), yang terdiri atas

1. Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni (PP), yang mengatur susunan organisasi PP, fungsi, tugas pokok, serta hak dan kewajiban anggota PP.
2. Anggaran Rumah Tangga PP, mengatur mekanisme kerja organisasi dan tata tertib pengelolaan (house rule).
3. Tata tertib pengelolaan (house rule), yang mengatur tentang cara perilaku penghuni terhadap pemanfaatan benda dan bagian bersama (common area) berikut fasilitasnya, termasuk larangan-larangan perilaku penghuni.

Selain peraturan, penghuni juga akan mendapat petunjuk atau pedoman teknis yang wajib diperhatikan demi keselamatan jiwa, seperti buku pedoman keadaan darurat, jika terjadi kebakaran, banjir, dan gempa bumi, serta petunjuk teknis untuk penggunaan fasilitas atau sarana lainnya (jika ada).



## 2.2 Studi Banding

### 2.2.1 Student Castle Apartment, Yogyakarta

#### 1. Gambaran Umum

Student Castle Apartment Yogyakarta merupakan apartemen yang dibangun untuk mahasiswa yang menempuh jenjang pendidikan di Yogyakarta. Luas bangunan 11.124 m<sup>2</sup> dengan dua buah tower. Baik Tower A maupun B memiliki jumlah unit 203 serta ketinggian 8 lantai. Lokasi Student Castle Apartment terletak dibagian utara Yogyakarta tepatnya di daerah Seturan babarsari dengan dikelilingi berbagai kampus seperti ATMA JAYA, YKPN, UPN, UGM dan sebagainya. Student Castle Apartment Yogyakarta dilengkapi dengan berbagai fasilitas di lantai 1 seperti *book store, swimming pool, fitness room, cafe, study area, mini market, mini clinic, WiFi, TV cable, private access card, 24 jam security* dan CCTV. Student Castle Apartment memiliki status HGB strata title dengan perpanjangan 20 tahun. Student Castle Apartment memiliki 4 tipe yaitu:

- a. Tipe studio dengan luas 21,56 m<sup>2</sup>
- b. Tipe deluxe dengan luas 25,38 m<sup>2</sup>
- c. Tipe 1 *bedroom* dengan luas 41,85 m<sup>2</sup>
- d. Tipe 2 *bedroom* dengan luas 56,08 m<sup>2</sup>

Student Castle Apartment juga dibuat dengan standarisasi anti gempa sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk menanggulangi daerah Yogyakarta yang rawan gempa. Berikut adalah peta lokasi dari Student Castle Apartment dapat dilihat pada **Gambar 2.8**.



**Gambar 2.8** Peta Lokasi Student Castle Apartment  
Sumber: studentcastleapartment.com, diakses 9 April 2019

## 2. Fasilitas

Student Castle Apartment didesain untuk mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan di Yogyakarta dengan kebutuhan yang berbeda-beda. Apartemen ini menyediakan 4 tipe yang dapat dipilih berdasarkan kebutuhan penggunanya yaitu:

### a. Studio

Berikut adalah denah dari kamar studio di Student Castle, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.9**.



**Gambar 2.9** Denah Studio Student Castle Apartment  
Sumber: studentcastleapartment.com, diakses 9 April 2019

Berikut adalah spesifikasi teknis dari kamar studio di Student Castle, Yogyakarta:

- Luas : 21,56 m<sup>2</sup>
- Kusen : Alumunium+ kaca 6 mm
- Plafond : Ekspos

- Sanitari : TOTO
- Pintu : *engineering wood*
- Listrik : 1300 watt
- 2 unit lift penumpang
- 1 unit lift *service*

b. *Deluxe*

Berikut adalah denah dari kamar *deluxe* di Student Castle, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.10**.



**Gambar 2.10** Denah *Deluxe* Student Castle Apartment  
Sumber: studentcastleapartment.com, diakses 9 April 2019

Berikut adalah spesifikasi teknis dari kamar *deluxe* di Student Castle, Yogyakarta:

- Luas : 25,38 m<sup>2</sup>
- Kusen : Alumunium+ kaca 6 mm
- Plafond : Ekspos
- Sanitari : TOTO
- Pintu : *engineering wood*
- Listrik : 1300 watt
- 2 unit lift penumpang
- 1 unit lift *service*

c. 1 *Bedroom* (1 BR)

Berikut adalah denah dari kamar 1 *bedroom* di Student Castle, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.11**.



**Gambar 2.11** Denah 1 BR Student Castle Apartment  
 Sumber: studentcastleapartment.com, diakses 9 April 2019

Berikut adalah spesifikasi teknis dari kamar 1 BR di Student Castle, Yogyakarta:

- Luas : 41,58 m<sup>2</sup>
- Kusen : Alumunium+ kaca 6 mm
- Plafond : Ekspos
- Sanitari : TOTO
- Pintu : *engineering wood*
- Listrik : 2200 watt
- 2 unit lift penumpang
- 1 unit lift *service*

d. 2 *Bedroom* (2 BR)

Berikut adalah denah dari kamar 2 *bedroom* di Student Castle, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.12**.



**Gambar 2.12** Denah 2 BR Student Castle Apartment  
 Sumber: studentcastleapartment.com, diakses 9 April 2019

Berikut adalah spesifikasi teknis dari kamar 2 BR di Student Castle, Yogyakarta:

- Luas : 56,08 m<sup>2</sup>
- Kusen : Alumunium+ kaca 6 mm
- Plafond : Ekspos
- Sanitari : TOTO
- Pintu : *engineering wood*
- Listrik : 2200 watt
- 2 unit lift penumpang
- 1 unit lift *service*

### 2.2.2 Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta

#### 1. Gambaran Umum

Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta merupakan apartemen menengah yang ditargetkan untuk memenuhi kebutuhan hunian mahasiswa di Yogyakarta. Sebagai kota pelajar Yogyakarta memiliki potensi besar dalam mengembangkan pendidikan. Taman Melati Sinduadi Yogyakarta merupakan apartemen yang dibangun oleh Anak usaha PT Adhi Karya Tbk yaitu PT Adhi Persada Properti (APP). Taman Melati Sinduadi Yogyakarta merupakan sebuah hunian yang tepat untuk investasi maupun sebagai tempat bagi mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan. Lokasi yang strategis di jantung kota pelajar menjadi salah satu unggulan dari apartemen ini.

Apartemen ini dibangun di atas lahan 4.785 m<sup>2</sup> terdiri dari 15 lantai serta 899 unit.

Taman Melati Sinduadi Yogyakarta memberikan lokasi yang strategis dengan dikelilingi berbagai Universitas ternama seperti UNY, UKDW, UPN, STIE YKPN, USD, UAJY, UIN Sunan Kalijaga, Univ. Mercu Buana serta 50 m dari Fakultas Teknik UGM. Berikut adalah peta lokasi dari Apartemen Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.13**.



**Gambar 2.13** Denah 2 BR Student Castle Apartment  
Sumber: google.com, diakses 9 April 2019

## 2. Fasilitas

Taman Melati Sinduadi Yogyakarta sebagai salah satu bangunan yang dikembangkan PT Adhi Persada Properti (APP) memiliki keunggulan seperti lokasi yang strategis dengan jarak tempuh 8,9 km dari bandara Adi Sucipto, 2,1 km dari Tugu Yogyakarta, sangat dekat dengan kampus UGM, kolam renang, CCTV 24 jam serta kartu akses akan memberikan kenyamanan serta kemudahan bagi penggunanya dalam beraktifitas. Apartemen yang dibangun dengan target mahasiswa Yogyakarta ini akan dapat memenuhi kebutuhan hunian bagi mahasiswa dengan status menengah atas nantinya. Banyaknya kebutuhan hidup mahasiswa menengah atas yang sedang menempuh pendidikan di kota pelajar membuka potensi dalam bisnis hunian di Yogyakarta. Apartemen Taman Melati Sinduadi yang dikembangkan khusus untuk memenuhi kebutuhan hunian mahasiswa Yogyakarta untuk saat ini

masih dalam proses pembangunan serta dalam pemasarannya menawarkan berbagai macam tipe yaitu:

a. Studio

Taman melati sinduadi apartemen memberikan kenyamanan bagi pengguna dengan memberikan berbagai fasilitas hunian. Tipe studio Taman melati sinduadi apartemen dibagi menjadi 5 jenis yaitu tipe studio A hingga tipe studio E.

- Tipe Studio A

Berikut adalah denah dari tipe studio A di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.14**.



**Gambar 2.14** Denah Tipe Studio A

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe Studio B

Berikut adalah denah dari tipe studio B di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.15**.



**Gambar 2.15** Denah Tipe Studio B

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe Studio C

Berikut adalah denah dari tipe studio C di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.16**.



**Gambar 2.16** Denah Tipe Studio C  
Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe Studio D

Berikut adalah denah dari tipe studio D di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.17**.



**Gambar 2.17** Denah Tipe Studio D  
Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019



- Tipe Studio E

Berikut adalah denah dari tipe studio E di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.18**.



**Gambar 2.18** Denah Tipe Studio E  
Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

b. 1 Bedroom (1 BR)

Tipe 1BR yang ditawarkan Taman Melati Sinduadi apartemen di Yogyakarta dengan 7 jenis yang berbeda. Tipe ini terbagi dalam tipe 1 BR A sampai G. Pada Tipe ini spesifikasi teknis sama seperti tipe studio hanya penyusunan ruang serta ukuran ruang yang berbeda.

- Tipe 1 BR A

Berikut adalah denah dari tipe 1 BR A di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.19**.



**Gambar 2.19** Denah Tipe 1 BR A  
Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe 1 BR B

Berikut adalah denah dari tipe 1 BR B di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.20**.



**Gambar 2.20** Denah Tipe 1 BR B  
Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe 1 BR C

Berikut adalah denah dari tipe 1 BR C di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.21**.



**Gambar 2.21** Denah Tipe 1 BR C  
Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe 1 BR D

Berikut adalah denah dari tipe 1 BR D di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.22**.



**Gambar 2.22** Denah Tipe 1 BR D

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe 1 BR E

Berikut adalah denah dari tipe 1 BR E di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.23**.



**Gambar 2.23** Denah Tipe 1 BR E

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe 1 BR F

Berikut adalah denah dari tipe 1 BR F di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.24**.



**Gambar 2.24** Denah Tipe 1 BR F

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe 1 BR G

Berikut adalah denah dari tipe 1 BR G di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.25**.



**Gambar 2.25** Denah Tipe 1 BR G

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

Tipe studio yang ditawarkan Taman Melati Sinduadi Apartemen di Yogyakarta dengan 5 jenis yang berbeda memberikan banyak pilihan kepada pengguna dalam menyesuaikan kebutuhannya. Dalam tipe studio baik A sampai E memiliki spesifikasi teknis yang sama. Perbedaan pada Tipe studio A sampai E hanya pada penyusunan ruangan serta luas ruangan yang dapat dilihat pada **Tabel 2.2**.

**Tabel 2.2** Spesifikasi Teknis Tipe Studio dan 1 BR

No.	Spesifikasi	Keterangan
1.	Konstruksi dan dinding	
	a. Konstruksi	Sistem <i>Column &amp; Beam</i>
	b.Dinding Eksterior	Kusen alumunium dan kaca,beton/bata ringan, <i>finishing cat</i>
	c.Interior antar unit	Bata ringan dengan <i>finishing cat</i>
	d.Dinding partisi interior	Gypsum dengan <i>finishing cat</i>
2.	Pintu	
	a. Kusen dan daun pintu utama	Kusen alumunium dan d.pintu kayu
	b.Kusen dan daun pintu kamar	Kusen alumunium dan d.pintu kayu
	c.Jendela dan daun pintu balkon	Alumunium dan kaca
	d.Pintu kamar mandi	Kusen alumunium dan d.pintu PVC

No.	Spesifikasi	Keterangan
3.	Plafond	
	a. Interior	Beton <i>exposed finishing cat</i>
	b. Kamar mandi	Gypsume dengan <i>finishing cat</i>
	c. Pantry	Beton <i>exposed finishing cat</i>
4.	Sanitair, Listrik dan Instalasi	
	a. Sanitair kamar mandi	Kloset duduk dan <i>Shower</i>
	b. Listrik	1300 VA
	c. Unit instalasi AC	1 Unit <sup>3/4</sup> PK
	d. Split	2 BR
5.	Lantai	
	Lantai interior	Homogenous Tile
	Lantai kamar mandi	Keramik

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

c. 2 Bedroom (2 BR)

Tipe 2 BR Taman Melati Sinduadi Apartemen memiliki 3 jenis yang berbeda. Tipe 2 BR terbagi dalam Tipe 2 BR A, B dan C. Tipe 2 BR memiliki spesifikasi teknis yang sama seperti tipe studio maupun 1 BR, perbedaannya terletak pada kapasitas listrik yang lebih besar serta ukuran ruang dan penataan ruangnya.

- Tipe 2 BR A

Berikut adalah denah dari tipe 2 BR A di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.26**.



**Gambar 2.26** Denah Tipe 2 BR A

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe 2 BR B

Berikut adalah denah dari tipe 2 BR B di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.27**.



**Gambar 2.27** Denah Tipe 2 BR B

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

- Tipe 2 BR C

Berikut adalah denah dari tipe 2 BR B di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.28**.



**Gambar 2.28** Denah Tipe 2 BR B

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

d. 3 Bedroom (3 BR)

Tipe 3BR Taman melati sinduadi apartemen hanya memiliki satu jenis yaitu 3BR. Tipe ini paling besar dari Tipe yang lainnya. Tipe ini memiliki spesifikasi teknis yang sama dengan Tipe 2BR, perbedaanya terletak pada ukuran ruang serta penataan ruangnya.

- Tipe 3 BR

Berikut adalah denah dari tipe 2 BR B di Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta dapat dilihat pada **Gambar 2.29**.



**Gambar 2.29** Denah Tipe 3 BR

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

Perbedaan pada tipe 2 BR dan tipe 3 BR hanya pada penyusunan ruangan serta luas ruangan yang dapat dilihat pada **Tabel 2.3**.

**Tabel 2.2** Spesifikasi Teknis Tipe Studio dan 1 BR

No.	Spesifikasi	Keterangan
1.	Konstruksi dan dinding	
	a. Konstruksi	Sistem <i>Colomn &amp; Beam</i>
	b.Dinding Eksterior	Kusen alumunium dan kaca,beton/bata ringan, <i>finishing cat</i>
	c.Interior antar unit	Bata ringan dengan <i>finishing cat</i>
	d.Dinding partisi interior	Gypsum dengan <i>finishing cat</i>
2.	Pintu	
	a. Kusen dan daun pintu utama	Kusen alumunium dan d.pintu kayu
	b.Kusen dan daun pintu kamar	Kusen alumunium dan d.pintu kayu
	c.Jendela dan daun pintu balkon	Alumunium dan kaca
	d.Pintu kamar mandi	Kusen alumunium dan d.pintu PVC
3.	Plafond	
	a. Interior	Beton <i>exposed finishing cat</i>
	b.Kamar mandi	Gypsume dengan <i>finishing cat</i>
	c.Pantry	Beton <i>exposed finishing cat</i>

No.	Spesifikasi	Keterangan
4.	Sanitair, Listrik dan Instalasi	
	a.Sanitair kamar mandi	Kloset duduk dan <i>Shower</i>
	b.Listrik	2200 VA
	c.Unit instalasi AC	1 Unit <sup>3</sup> / <sub>4</sub> PK
	d.Split	2 BR
5.	Lantai	
	Lantai interior	Homogenous Tile
	Lantai kamar mandi	Keramik

Sumber: tamanmelati.com, diakses 9 April 2019

### 2.2.3 BIG's Miami Produce Center Revealed Atop Thin Stilts

1. Arsitek : Bjarke Ingels Group
2. Lokasi : Amerika Serikat, Miami
3. Sumber data : www.archdaily.com

Gambar telah dirilis dari rencana Bjarke Ingels Group yang dirancang untuk lingkungan Allapattah Miami. Pertama kali dilaporkan oleh The Real Deal, pengembangan ini disebut Miami Produce Center. Kompleks mega campuran digunakan pada panggung, desain diciptakan dengan pengembang Miami Beach Robert Wennett. Sebuah rencana area khusus diajukan dengan kota Miami menunjukkan desain akan mencakup ruang kantor, area pendidikan, unit perumahan, ritel, hotel dan ruang parkir. Kompleks delapan bangunan akan mencakup lebih dari 8 hektar barat laut pusat kota Miami. Berikut adalah eksterior dari Miami Produce Center dapat dilihat pada **Gambar 2.30- Gambar 2.31**.





**Gambar 2.30** Eksterior 1 Miami Produce Center  
Sumber: [archdaily.com](http://archdaily.com), diakses 9 April 2019



**Gambar 2.30** Eksterior 2 Miami Produce Center  
Sumber: [archdaily.com](http://archdaily.com), diakses 9 April 2019



**Gambar 2.31** Eksterior 3 Miami Produce Center  
Sumber: [archdaily.com](http://archdaily.com), diakses 9 April 2019

Rendering awal menunjukkan visi Wennett untuk kompleks perkotaan besar. Terletak di *12th Avenue* dan *21st Street* di Miami, situs pusat produksi yang baru

dibeli seharga \$ 16 juta oleh Miami Produce *Center* LLC pada 2016. Wennett sebelumnya telah membeli gudang dan bangunan di seluruh kawasan industri.

Desain persegi panjang BIG bervariasi (**Gambar 2.32**) dalam ketinggian dan mencakup dinding miring dan pelat lantai terbuka. Secara total, proyek ini akan mencakup lebih dari 1 juta kaki persegi ruang dengan komponen sekolah dan ritel lantai dasar. Kedelapan bangunan itu dibangun di atas panggung dan dihubungkan secara horizontal di atas lanskap berjenjang dan kawasan industri. Di antara blok dan lempengan lantai terdapat dinding dan unit berwarna dan balkon segitiga. Direncanakan akan naik 19 lantai, pengembangan akan mencakup 1.200 unit perumahan dan lebih dari 1.000 ruang parkir.



**Gambar 2.32** Desain Persegi Miami Produce *Center*  
Sumber: archdaily.com, diakses 9 April 2019

#### **2.2.4 BIG's King Street West Condo Community Approved for Development in Toronto**

1. Arsitek : Bjarke Ingels Group
2. Lokasi : Toronto, Kanada
3. Sumber Data : [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

Bjarke Ingels Group telah menerima persetujuan untuk komunitas kondominium King Street West mereka di Toronto. Awalnya diusulkan pada tahun 2016, pengembangan dibuat sebagai set piksel diekstrusi ke atas untuk menciptakan ruang untuk perumahan, ritel, dan kantor butik. Konsep ini dibentuk untuk menghindari jejak kaki bangunan cagar budaya yang sudah ada di lokasi. Alex Bozicovic, kritikus arsitektur *The Globe and Mail*, melaporkan bahwa pengembangan ini akan memulai penjualan ketika King Street West mendorong melewati rintangan

perkembangan terbarunya. Berikut adalah eksterior dari King Street West Condo Community dapat dilihat pada **Gambar 2.33- Gambar 2.34**.



**Gambar 2.31** Eksterior 1 King Street West Condo Community  
Sumber: archdaily.com, diakses 9 April 2019



**Gambar 2.32** Eksterior 2 King Street West Condo Community  
Sumber: archdaily.com, diakses 9 April 2019

King Street West terletak di area transisi Toronto. Terletak di titik pertemuan tiga taman lingkungan abad ke-20, BIG, Westbank, dan Allied Properties REIT mengusulkan pengembangan campuran dengan plaza publik yang akan menciptakan pusat baru bagi masyarakat sambil menghubungkan berbagai jalur pejalan kaki yang merambah area tersebut. Bangunan ini diatur sebagai blok perimeter tradisional dengan plaza publik di tengahnya (**Gambar 2.33**). Mengitari

alun-alun, King Street West naik sebagai set piksel, masing-masing piksel diatur sesuai ukuran ruangan; diputar 45 derajat dari kisi-kisi jalan untuk meningkatkan eksposur terhadap cahaya dan udara.



**Gambar 2.32** Blok Perimeter Tradisional King Street West Condo Community  
Sumber: archdaily.com, diakses 9 April 2019

Proyek ini menampilkan façade bergelombang yang berbeda untuk menciptakan ruang hijau tambahan. "Dengan King Street West, kami ingin menemukan alternatif untuk menara dan podium yang Anda lihat banyak di Toronto dan mengunjungi kembali beberapa ide revolusioner Safdie, tetapi daripada percobaan utopis di sebuah pulau, telah bersarang di jantung kota. kota. Akan aneh jika salah satu kota paling beragam di dunia memiliki arsitektur yang paling homogen." Bjarke Ingels, Mitra Pendiri, BIG.