

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Definisi Apartemen

1. Rumah susun atau apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (sumber: Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Bab 1 Pasal 1).
2. Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horizontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama. (sumber : pasal 1 UURS no.16 tahun 1985).
3. Apartemen adalah sebuah unit tempat tinggal yang terdiri dari Kamar Tidur, Kamar Mandi, Ruang Tamu, Dapur, Ruang Santai yang berada pada satu lantai bangunan vertikal yang terbagi dalam beberapa unit tempat tinggal. Apartemen harus memberikan keindahan, kenyamanan, keamanan dan privasi bagi keluarga yang tinggal di dalamnya. (sumber: buku Joseph De Chiara & John Hancock Callender Time Server Standart Mc Grow Hill, 1968, For Building Type NY).
4. Apartemen merupakan bangunan hunian yang dipisahkan secara horisontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan. (sumber: Ernst Neufert, 1980, p : 86)

Dari pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan kamar atau beberapa kamar yang digunakan untuk tempat tinggal dalam satu gedung bertingkat, dibangun secara vertikal yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama. Bangunan harus memberikan rasa aman, nyaman serta privasi bagi keluarga atau penggunanya. Apartemen biasanya terbagi atas beberapa unit dalam satu bangunan. Penyusunan ruang yang sederhana namun terkesan rapih serta efisien dalam penggunaannya menjadi salah satu faktor penting dalam apartemen. Selain sebagai bisnis, apartemen juga digunakan untuk mengatasi keterbatasan lahan.

2.1.2 Fungsi Apartemen

Apartemen sebagai sebuah bangunan hunian mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut:

1. Fungsi Hunian

Dimana di dalamnya terdapat bagian utama yaitu beberapa unit hunian yang di dalamnya ada ruang yang meliputi kamar tidur, ruang keluarga, ruang makan, dapur. Selain itu fungsi yang paling dominan adalah sebuah permukiman, dimana kegiatannya relatif sama dengan kegiatan penghunian pada permukiman umumnya, selain itu apartemen juga harus mempunyai ruang- ruang yang dapat mewadahi aktivitas penghuni yang berlangsung secara rutin.

2. Fungsi Sosial

Di dalam sebuah apartemen seorang penghuni yang satu dengan yang lain akan saling berinteraksi, sehingga ini yang dapat menimbulkan interaksi sosial dalam lingkungan apartemen.

3. Fungsi Pendukung

Merupakan sebuah fungsi sekunder sebagai sebuah pendukung dan dapat menambah tingkat kenyamanan pada fungsi utama hunian. Fungsi pendukung yang biasanya ditambahkan dalam sebuah apartemen dapat berupa:

- a. layanan olahraga : kolam renang, *fitness center*, *jogging track*, lapangan badminton, dan lapangan *volley*.
- b. layanan komersial : minimarket dan cafeteria.
- c. layanan kesehatan : poliklinik dan apotik.

4. Fungsi rekreasi

Selain beberapa fungsi di atas sebuah apartemen juga mempunyai fungsi rekreasi dalam lingkungan apartemen yang biasanya terdapat taman ataupun ruang terbuka bagi para penghuninya.

2.1.3 Klasifikasi Apartemen

1. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaan

Ada dua jenis apartemen berdasarkan jenis pembiayaannya yaitu:

- a. Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah
- b. Apartemen yang dibiayai oleh swasta/investor

Perbedaan antara kedua jenis apartemen ini umumnya berpengaruh pada status kepemilikan unit-unit dalam apartemen tersebut. Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah umumnya berharga murah dan memiliki sistem sewa atau sistem beli dengan tipe kepemilikan bersama (*cooperative*), dan seringkali dibangun untuk menampung masyarakat kalangan bawah yang tidak memiliki tempat tinggal, disebut pula dengan istilah rumah susun. Sementara apartemen yang dibiayai oleh investor swasta umumnya diperuntukkan bagi kalangan menengah dan kalangan atas, dengan sistem sewa atau sistem beli dalam bentuk condominium.

2. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Terdapat dua jenis apartemen berdasarkan kepemilikan antara lain (*Apartments: Their Design and Development, 1967: 39-42*):

- a. Apartemen Dengan Sistem Sewa

Apartemen sewa adalah apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha dengan unit-unit yang disewakan kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Pada tipe ini, penghuni hanya membayar biaya sewa unit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen dan biasanya biaya dibayarkan

perbulan ataupun per tahun. Biaya utilitas seperti listrik, air, gas, telepon ditanggung sendiri oleh penghuni. Sementara biaya maintenance dan gaji pegawai pengelola apartemen ditanggung oleh pemilik. Penghuni yang tidak ingin tinggal lagi di apartemen tersebut harus mengembalikan apartemen tersebut kepada pemiliknya, kemudian pemilik akan mencari lagi orang baru untuk mengisi unit-unitnya yang kosong.

b. Apartemen Dengan Sistem Beli

Apartemen beli adalah apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha dengan unit-unit yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu. Meskipun unit hunian dapat dibeli, namun pengelolaan apartemen tetap diselenggarakan oleh manajemen tertentu atas dasar keterkaitan antar unit hunian dan masalah keamanan hunian. Apartemen beli dapat dimiliki oleh perseorangan maupun kelompok. Apartemen dengan sistem beli dapat terbagi lagi menjadi dua jenis yaitu:

1. Apartemen dengan sistem kepemilikan bersama (*cooperative ownership*). Pada apartemen ini, setiap penghuni memiliki saham dalam perusahaan pemilik apartemen serta menempati satu unit tertentu sesuai dengan ketentuan perusahaan. Penghuni hanya bisa menjual unitnya kepada orang yang telah dianggap cocok oleh penghuni apartemen lainnya. Bila terdapat unit apartemen yang kosong, maka sahamnya akan dibagi rata diantara penghuni dan mereka harus menanggung semua biaya *maintenance* unit yang kosong tersebut, sampai unit tersebut ditempati oleh penghuni baru.
2. *Condominium*. Pada apartemen ini, setiap penghuni menjadi pemilik dari unitnya sendiri dan memiliki kepemilikan yang sama dengan penghuni lainnya terhadap fasilitas dan ruang publik. Penghuni bebas untuk menjual, menyewakan ataupun memberikan kepemilikannya kepada orang lain. Jika terdapat unit apartemen yang kosong, maka biaya maintenance unit itu ditanggung oleh badan pengelola apartemen itu.

6. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tinggi dan Besar Bangunan

Terdapat beberapa macam apartemen berdasarkan ketinggian bangunan (Paul Samuel, 1967 : 44-47) :

1. *High-rise* Apartemen. Apartemen tipe ini memiliki ketinggian di atas 8 (delapan) lantai. Umumnya apartemen ini merupakan apartemen untuk golongan menengah ke atas karena biasanya dibangun di daerah yang memiliki keterbatasan lahan dan harga lahan yang mahal, serta biaya konstruksi bangunannya pun juga cukup mahal. Lokasi apartemen ini seringkali ditemukan di daerah perkotaan dan cukup dekat dengan pusat bisnis. Pada dasarnya para pembeli/penyewa apartemen ini bertujuan mendapatkan pemandangan lingkungan sekitar tanpa terhalang bangunan lain.
2. *Mid-Rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun dikota satelit.
3. *Low-Rise* Apartemen. Apartemen ini biasanya memiliki ketinggian antara 2-4 lantai. Jenis Apartemen ini dapat terbagi lagi menjadi beberapa tipe, yaitu sebagai berikut:
 - a. *Garden* Apartemen. Bangunan apartemen dua sampai empat 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 ke taman. Biasanya untuk golongan menengah ke atas.

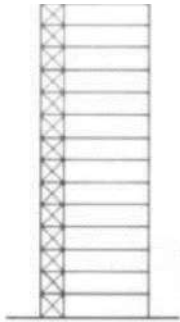
Garden apartemen memiliki ciri-ciri:

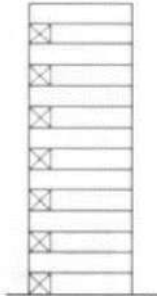
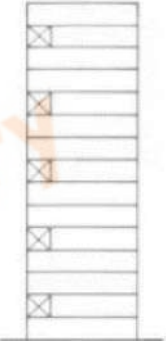
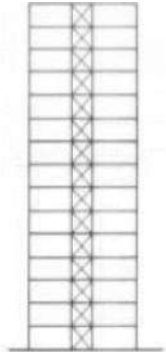
1. Ketinggian bangunan antara 2-3 lantai.
2. Tiap unit hunian memiliki teras dan balkon tersendiri.
3. Umumnya terdapat pada daerah pinggiran kota dengan kepadatan penduduk rendah (maksimal 30 keluarga per hektar).
4. Memiliki banyak ruang terbuka hijau dan tempat parkir yang dekat dengan bangunan.
5. Antara massa bangunan satu dengan bangunan lain terdapat ruang terbuka pemisah yang cukup luas.

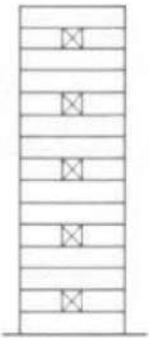

6. Row House, townhouse, atau maisonette, memiliki ciri-ciri:
 - a. Ketinggian bangunan antara 1-2 lantai.
 - b. Antara massa bangunan satu dengan bangunan lainnya saling berdempetan atau bahkan saling berbagi dinding pembatas yang sama
 - c. Ruang terbuka yang ada hanya berupa halaman depan dan halaman belakang yang sempit pada setiap massa bangunan.
 - d. Umumnya dibangun pada daerah dengan kepadatan sedang (antara 35-50 unit per hektar).
4. *Walked-Up* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas tiga lantai sampai dengan enam lantai. Apartemen ini kadang-kadang memiliki lift, tetapi bisa juga tidak. Jenis apartemen ini disukai oleh keluarga yang besar (keluarga inti ditambahkan dengan orang tua). Gedung apartemen hanya terdiri dari dua atau tiga unit apartemen.

7. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Sirkulasi Horizontal

Tabel 2.1 Tabel Klasifikasi Apartemen

No	Jenis	Keterangan	Gambar
1	<i>Thru Flat Exterior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>simplex apartment</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi hunian.	

2	<i>Thru Duplex Exterior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>duplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi hunian.	 <p>The diagram shows a vertical cross-section of a building with 10 floors. A central corridor is located on the exterior side of the building. On each floor, a door is shown opening into this corridor from the exterior side. The units are arranged symmetrically around this central corridor.</p>
3	<i>Thru Flat Skip Stop</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>simplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di bagian tepi bangunan dengan selang beberapa lantai.	 <p>The diagram shows a vertical cross-section of a building with 10 floors. A central corridor is located on the exterior side. The units are arranged in a staggered pattern, with doors opening into the corridor on every second floor (e.g., 1st, 3rd, 5th, 7th, 9th floors).</p>
4	<i>Double Loaded Interior Corridor</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>simplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di dalam bangunan dan mampu melayani dua sisi unit-unit hunian apartemen.	 <p>The diagram shows a vertical cross-section of a building with 10 floors. A central interior corridor runs through the middle of the building. On each floor, doors are shown opening into this central corridor from both the left and right sides of the building.</p>

5.	<i>Interior Corridor Thru Duplex</i>	Pencapaian atau hubungan unit-unit hunian <i>duplex apartement</i> melalui koridor yang terletak di bagian dalam bangunan dan mampu melayani dua sisi unit hunian apartemen.	
6.	Interior Corridor Split and Flat Combination	Pencapaian atau hubungan unit hunian melalui koridor yang terletak di dalam bangunan secara berselang pada beberapa lantai.	

8. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

Berdasarkan sirkulasi vertikal, apartemen dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu (*Site Planning*, 1984: 280-281):

a. *Walk-up Apartment*

Pada apartemen ini sirkulasi vertikal utamanya adalah menggunakan tangga. Ketinggian bangunan apartemen ini maksimal hanya 4 lantai. Apartemen ini dirancang dengan koridor seminimal mungkin dan kebanyakan unit hunian dekat dengan tangga sirkulasi. Apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi dua berdasarkan letak tangga sirkulasinya, yaitu :

1. *Core - type walk up apartment*. Pada apartemen tipe ini tangga sirkulasi (*stair core*) dikelilingi oleh unit-unit hunian. Berdasarkan jumlah unit hunian yang mengelilinginya, apartemen ini dapat dibagi lagi menjadi 3 tipe yaitu :

a. *Duplex* : tangga sirkulasi apartemen dikelilingi dua unit hunian

- b. *Triplex* : tangga sirkulasi apartemen dikelilingi tiga unit hunian
 - c. *Quadruplex* : tangga sirkulasi apartemen dikelilingi empat unit hunian
2. *Corridor – type walk up apartment*. Pada apartemen ini tangga sirkulasi terletak di kedua ujung koridor. Dengan menggunakan tipe sirkulasi ini dapat memperbanyak jumlah unit pada satu lantai.
 3. *Elevator Apartment*. Pada apartemen ini sirkulasi vertikal utamanya adalah *lift* dan memiliki sirkulasi vertikal sekunder berupa tangga yang seringkali juga merupakan tangga darurat. Umumnya apartemen ini dilengkapi dengan *lobby* atau ruang tunggu *lift*. Ketinggian bangunan umumnya diatas 6 lantai. Ada dua macam sistem *lift* yang dapat digunakan pada tipe apartemen ini yaitu:
 - a. *Lift* yang digunakan berhenti di setiap lantai bangunan
 - b. *Lift* yang digunakan diprogram untuk berhenti hanya pada lantai-lantai tertentu pada bangunan (*Skip - floor elevator system*). Umumnya system ini digunakan pada apartemen dengan sistem penyusunan lantai Duplex. Kelebihan sistem ini antara lain dapat mengurangi koridor publik dan memperluas ukuran unit hunian pada lantai dimana *lift* tidak berhenti. Kelemahannya terletak pada perlunya menambah tangga pada setiap unit hunian.

9. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

Klasifikasi pada apartemen berdasarkan tipe unitnya ada empat (Akmal, 2007), yaitu :

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 relatif kecil. Tipe ini sesuai dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak. Luas minimal 20-35 m².

b. Apartemen 1, 2, 3 Kamar / Apartemen Keluarga

Pembagian ruang apartemen ini mirip rumah biasa. Memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang biasa terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25 m², 2 kamar tidur 30 m², 3 kamar tidur 85 m², dan 4 kamar tidur 140 m².

c. *Loft*

Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen. Caranya adalah dengan menyekatnyekat bangunan besar ini menjadi beberapa hunian. Keunikan apartemen adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, mezzanine atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya pun cenderung berpenampilan industrial. Tetapi, beberapa pengembang kini menggunakan istilah *loft* untuk apartemen dengan mezzanine atau dua lantai tetapi dalam bangunan 20 yang baru. Sesungguhnya ini salah kaprah karena kekhasan *loft* justru pada konsep bangunan bekas pabrik dan gudangnya.

d. *Penthouse*

Unit hunian ini berada dilantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya ada satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, penthouse juga sangat private karena memiliki lift khusus untuk penghuninya. Luas minimumnya adalah 300 m².

10. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Ada 3 macam tipe apartemen berdasarkan bentuk massa bangunannya yaitu (*Apartments: Their Design and Development*, 1967 : 46) :

a. Apartemen berbentuk *Slab*

Pada apartemen berbentuk *slab*, antara tinggi bangunan dan lebar/panjang bangunan hampir sebanding, sehingga bangunan berbentuk seperti kotak yang

pipih. Biasanya memiliki koridor yang memanjang dengan unit-unit hunian berada di salah satu atau kedua sisi koridor.

b. Apartemen berbentuk Tower

Pada apartemen berbentuk tower, lebar/panjang bangunan lebih kecil dibandingkan dengan tingginya sehingga bentuk bangunan seperti tiang. Biasanya ketinggian bangunannya diatas 20 lantai. Sistem sirkulasinya menggunakan sistem core karena menggunakan lift. Ada berbagai variasi bentuk tower antara lain :

1. Single tower

Apartemen dengan hanya satu massa bangunan. Core umumnya terletak di tengah. Ruang koridor dapat diminimalkan. Unit-unit hunian akan terletak dekat dengan tangga dan lift. Berdasarkan bentuk massa, apartemen dengan satu tower dapat dibedakan menjadi tower plan, expanded tower plan, circular plan, cross plan, dan five wing plan.

2. Multi tower

Apartemen yang memiliki lebih dari satu massa bangunan. Antara massa bangunan dapat dihubungkan oleh suatu massa penghubung ataupun hanya berupa pedestrian penghubung saja. Bila massa bangunan dihubungkan oleh suatu massa penghubung, umumnya massa penghubung terletak di tengah dengan massa lain mengelilinginya. Lift dan tangga diletakkan pada massa penghubung tersebut. Sementara untuk massa yang hanya dihubungkan oleh pedestrian, tiap massa akan memiliki lift dan tangga masing-masing.

3. Apartemen dengan bentuk Varian (campuran antara Slab dan Tower).

11. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Golongan Sosial

Berdasarkan golongan sosial (Savitri & Ignatius & Budiharjo & Anwar & Rahwidyasa, 2007) pada pembangunan apartemen, dibagi menjadi empat yaitu :

- a. Apartemen Sederhana
- b. Apartemen Menengah
- c. Apartemen Mewah
- d. Apartemen Super Mewah

Yang membedakan keempat tipe diatas adalah fasilitas yang terdapat dalam apartementersebut. Semakin lengkap fasilitas dalam sebuah apartemen, maka semakin mewahapartemen tersebut. Pemilihan bahan bangunan dan sistem apartemen juga berpengaruh. Semakin baik kualitas material dan semakin banyak pelayannya, semakin mewah apartemen tersebut.

12. Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Penghuni

Pengklasifikasian yang berdasarkan penghuni (Savitri & Ignatius & Budiharjo & Anwar & Rahwidyasa, 2007), jenis apartemen dibagi menjadi empat, yaitu:

- a. Apartemen Keluarga

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. terdiri dari 2 hingga 4 kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

- b. Apartemen Lajang

Apartemen ini dihuni oleh pria atau wanita yang belum menikah dan biasanya tinggal bersama teman. Mereka menggunakan apartemen sebagai tempat tinggal, bekerja, dan beraktivitas lain diluar jam kerja.

- c. Apartemen Bisnis / Ekspatriat

Apartemen ini digunakan oleh para pengusaha untuk bekerja karena mereka telah mempunyai hunian sendiri diluar apartemen ini. Biasanya terletak dekat dengan tempat kerja sehingga member kemudahan bagi pengusaha untuk mengontrol pekerjaannya.

- d. Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia, bahkan bias dibilang tidak ada meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Diluar negeri seperti Amerika, Cina, Jepang dan lain-lain, telah banyak ditemui apartemen

untuk hunian manusia usia lanjut. Desain apartemen disesuaikan dengan kondisi fisik para manula dan mengakomodasi manula dengan alat bantu jalan.

2.2 Tinjauan Fungsi

2.2.1 Deskripsi Pengguna

Jenis pelaku apartemen ini dapat dijelaskan dalam beberapa golongan, yaitu:

- a. Penghuni Apartemen. Penghuni Apartemen ini adalah pemilik unit apartemen atau penyewa unit apartemen yang merupakan pelaku kegiatan yang secara rutin tinggal/datang di dalam apartemen dengan tujuan tinggal dengan menyewa sesuai jangka waktu tertentu atau dengan membeli unit hunian apartemen. Penyewa apartemen dapat digolongkan menjadi penyewa jangka panjang (penyewa fasilitas utama, yaitu hunian, dan fasilitas penunjang bangunan yang kegiatannya berlangsung lama seperti retail, cafetaria) dan penyewa jangka pendek (penyewa fasilitas penunjang yang kegiatannya berlangsung dalam waktu singkat seperti ruang serba guna).
- b. Pengelola Apartemen. Pengelola Apartemen ini terdiri dari kelompok administrasi dan kelompok operasional pengawasan. Kelompok administrasi tersebut merupakan pengelola yang melaksanakan kegiatan administrasi berupa pemasaran, front office, bagian keuangan, manajemen properti, bagian umum dan personalia intern pengelola. Kelompok operasional pengawasan merupakan pengelola yang melakukan pengawasan terhadap keamanan (security), keselamatan (mekanikal dan elektrik), penggunaan sarana dan perlengkapan bangunan (pengelola fasilitas, perawatan bangunan, house keeping).
- c. Pengunjung Apartemen. Pengunjung Apartemen ini dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu tamu penghuni apartemen yang tidak secara rutin tinggal/datang dalam apartemen dan pengguna fasilitas umum merupakan pengunjung ataupun penghuni apartemen yang memiliki kepentingan untuk menggunakan fasilitas-fasilitas umum

yang ada di Apartemen, seperti ATM Center, jogging track, kolam renang, cafetaria, dan lain sebagainya.

2.2.2 Sistem Pengelolaan Apartemen

Susunan dan tugas pengelola pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Direktur utama, bertugas mengkoordinasikan berlangsungnya kegiatan kepegawaian, keuangan, dan tata usaha pada apartemen. Terdiri dari presiden direktur satu orang dan satu orang sekretaris.
2. Manajer properti, bertugas mengatur sistem persewaan apartemen. Terdiri dari satu orang manager, dibantu oleh tiga orang staf.
3. Manajer keuangan, bertugas mengatur sistem administrasi dan keuangan pada apartemen. Terdiri dari satu orang manajer, dibantu tiga orang karyawan.
4. Bagian pemasaran dan hubungan masyarakat, bertugas mengatur pemasaran dan iklan apartemen serta mengelola hubungan antara apartemen dan pihak luar. Terdiri dari satu orang manajer dan empat orang karyawan.
5. Bagian umum dan personalia, bertugas mengatur dan mengawasi karyawan yang berkerja di apartemen. Terdiri dari satu orang manajer dan tiga orang karyawan.
6. Penerangan atau Resepsionis, bertugas menerima pesan, menerima pengaduan dan informasi dari penghuni apartemen, dan menjadi penerima untuk para tamu penghuni. Terdiri dari tiga orang karyawan.
7. Pengelola administrasi dan fasilitas, terdiri satu kepala bagian yang mengatasi:
 - a. Pengelola fasilitas penitipan anak, terdiri dari empat orang perawat anak dan dua orang bagian administrasi.
 - b. Pengelola fasilitas spa dan salon, terdiri dari enam orang kapster, enam orang pelayan spa, dan satu orang bagian administrasi.

- c. Pengelola fasilitas restoran, terdiri dari satu orang manajer restoran, satu orang kasir, empat orang koki, empat orang pelayan restoran, dan empat orang petugas kebersihan.
 - d. Pengelola fasilitas apotek dan klinik, terdiri dari satu orang resepsionis, satu orang kasir, satu orang penjaga apotek, dua orang apoteker, dan satu orang dokter jaga.
 - e. Pengelola fasilitas fitness center dan aerobic, terdiri dari satu orang resepsionis, enam orang pelatih fitness, empat orang bagian perawatan alat, dan dua orang administrasi.
 - f. Pengelola fasilitas kolam renang, terdiri dari satu orang resepsionis, empat orang pelatih, dua orang bagian perawatan, dan satu orang bagian administrasi.
8. Mekanikal dan elektrik, bertugas memelihara dan melakukan perbaikan seluruh unsur mekanikal dan elektrik bangunan. terdiri dari satu orang kepala bagian dan tiga orang staf.
 9. Perawatan bangunan, bertugas untuk memelihara, merawat, dan memperbaiki bangunan apartemen. Terdiri dari satu orang kepala bagian, empat orang staf perawatan gedung, empat orang staf perawatan luar gedung, dan tiga orang staf sistem operasional bangunan.
 10. House keeping, bertugas untuk mengatur kegiatan rumah tangga seperti cleaning dan laundry. Terdiri dari satu kepala bagian, 14 orang petugas kebersihan, dan lima orang petugas laundry.
 11. Security, bertugas menjaga keamanan penghuni apartemen. Terdiri dari satu orang kepala bagian, delapan orang petugas keamanan, dan tujuh orang petugas parkir.

2.3 Studi Banding

Studi banding proyek apartemen ini terdiri CC Residence, Apartment 135, Blackbird Hotel, dan Gifu Kigata.

2.3.1 CC Residence

Lokasi : Ho Chi Minh City

Tahun Proyek : 2012

Kelas : Bintang Empat



Gambar 2.1 Fasad CC Residence Apartemen

Sumber: <https://www.archdaily.com/906189/cc-residence-trinhvieta-architects>, diakses pada 15 Juni 2019

CC Residence terletak di Kota Hochiminh, Vietnam. Kota Hochiminh memiliki populasi yang berkembang pesat yang menyebabkan lahan semakin terbatas untuk memaksimalkan luas lantai bangunan. Akibatnya, kondisi kehidupan yang sesuai seperti pencahayaan alami, ventilasi atau ruang santai semakin sulit diadopsi.

Fasad bangunan ini dirancang dengan material precast yang hemat energi. Dinding berbentuk volume, lalu membaginya menjadi beberapa volume yang lebih kecil. Dengan rancangan ini, membuat volume berpori tersebut memungkinkan angin dan cahaya alami masuk setiap sudut ruangan dengan mempertahankan volume yang diperlukan Fasad dikombinasikan dengan dua lapisan, lapisan internal lapisan bata bagian dalam, lubang kaca dan lapisan eksternal dari lapisan bata luar, bata berongga balkon, dan tanaman hijau. aliran udara di antara lapisan-lapisan dan

menggunakan penghijauan bio-skin untuk mengurangi radiasi panas dan memberikan suasana santai. Material kusen terbuat dari baja agar lebih efisien dan dapat didaur ulang.



Gambar 2.2 Interior CC Residence Apartemen

Sumber: <https://www.archdaily.com/906189/cc-residence-trinhvieta-architects>, diakses pada 15 Juni 2019

Interior bangunan ini juga menggunakan eco material, dimana penggunaan material ramah lingkungan menjadi difokuskan pada area ruang dalam bangunan ini. Kusen terbuat dari baja yang meminimalisir penggunaan kayu, dimana kayu akan lebih boros karena dimakan rayap. Permainan dinding masif dan terbuka juga membuat ruang dalam menjadi nyaman karena cahaya tidak semua masuk kedalam bangunan.

Bangunan apartemen ini memberi solusi untuk cara hidup di daerah perkotaan tropis dengan kepadatan tinggi yang memenuhi kebutuhan ruang namun tetap menghadirkan lingkungan yang "dekat dengan alam".

2.3.2 Apartement 135

Lokasi : Tehran Iran

Tahun Proyek : 2012

Kelas : Bintang Empat

Terletak di Negara Iran yang suhu udaranya cukup panas, apartemen ini menjadi solusi yang tepat untuk pembangunan hunian yang mengusung *eco design*. Sinar matahari alami dan penghawan dari ventilasi diambil dalam desain.



Gambar 2.3 Fasad Apartment 135

Sumber: <https://www.archdaily.com/903793/apartment-n35-bns-studio>, diakses pada 15 Juni 2019

Area fasad yang memiliki banyak bukaan yang dimanfaatkan sebagai pencahayaan alami dan ventilasi ruang internal untuk meminimalkan penggunaan pencahayaan buatan dan pendingin udara dan berkontribusi untuk mengurangi energi dan menimbulkan kenyamanan untuk para penghuni serta fasad botani yang dirancang dengan tanaman dan semak di kaki mereka ditanam di balkon fasad menjadi salah satu hal yang nantinya akan diimplementasikan pada bagian fasad apartemen.



Gambar 2.4 Secondary skin Apartment 135

Sumber: <https://www.archdaily.com/903793/apartment-n35-bns-studio>, diakses pada 15 Juni 2019

Setiap hari, pola bata pada bagian fasad menciptakan efek cahaya dan bayangan yang indah di dalam setiap unit. Efek cahaya ini menciptakan variasi, meningkatkan kualitas ruang dan memberikan kenyamanan visual dan panas bagi penghuni yang memainkan peran yang efektif dalam penghematan energi. Taman atap dan kotak-kotak bunga modular di depan jendela dirancang untuk meningkatkan kualitas lingkungan yang green dengan menekankan nilai-nilai estetika.



Kitchen View 01



Kitchen View 02

Gambar 2.5 Interior Apartment 135

Sumber: <https://www.archdaily.com/903793/apartment-n35-bns-studio>, diakses pada 15 Juni 2019

Material pada bangunan ini juga menggunakan eco material. Dimana fasad menggunakan batu bata yang menciptakan bangunan menjadi ramah lingkungan. Selain itu juga dinding terbuat dari batu bata ringan dengan dilapisi cat putih yang tampak *clean*. Selain itu, Material interior juga menggunakan kayu yang tidak terlalu banyak agar tetap menjaga dari rayap.

2.3.3 Blackbird Hotel

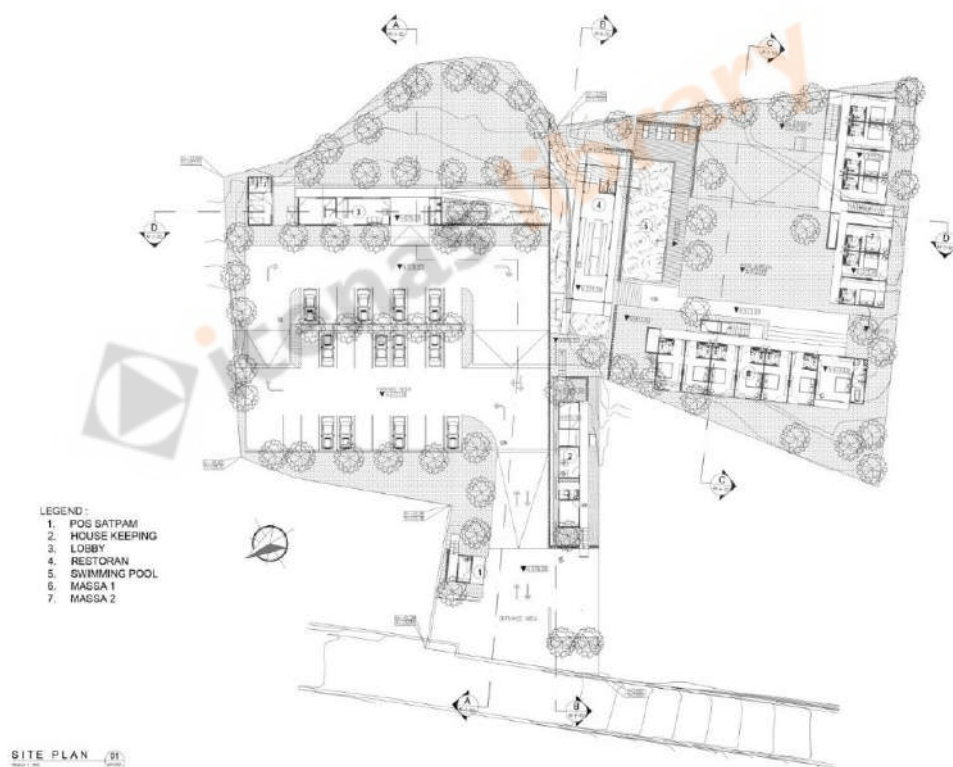
Arsitek : Artiandi

Lokasi : Bandung, Indonesia

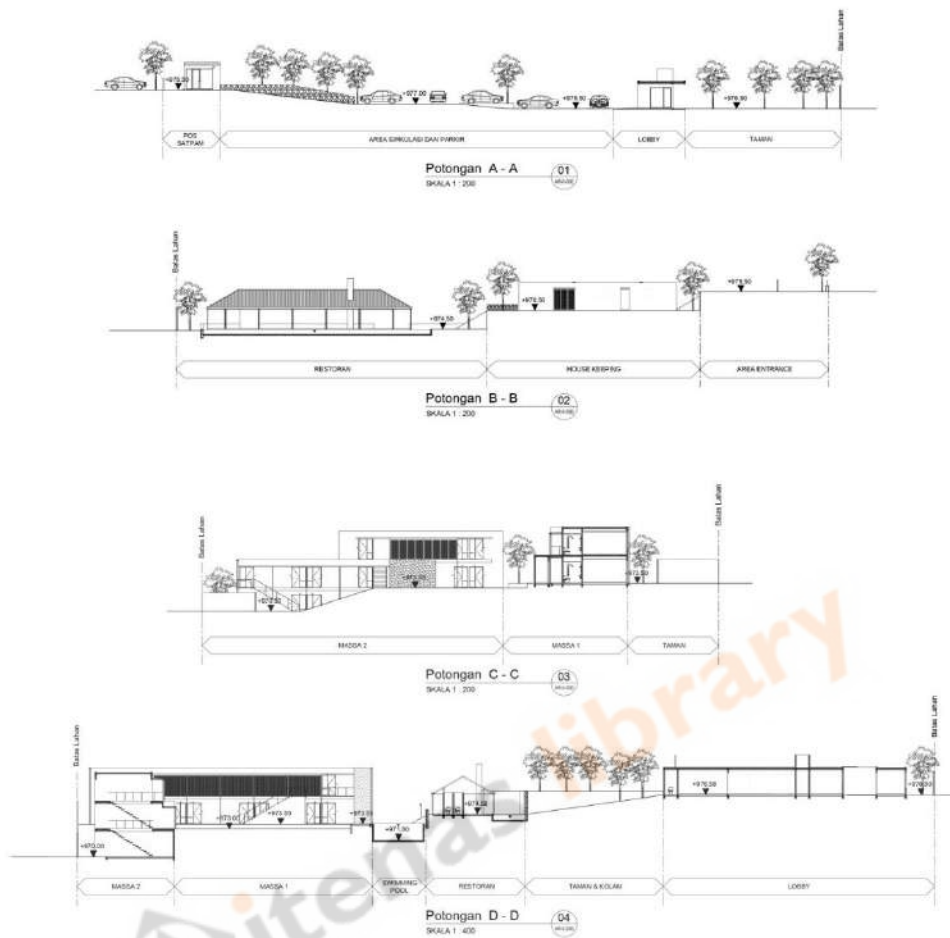
Tahun Proyek : 2012

Kelas : Bintang Tiga

Blackbird hotel memiliki konsep modern sederhana dengan perpaduan warna alami. Blackbird hotel memiliki 29 kamar yang terbagi menjadi 4 tipe kamar yang berbeda dalam ukuran dan gaya. Terletak di bagian utara Bandung yang konsep arsitekturnya membuat pelanggan lebih dekat dengan alam, diimbangi dengan penekanan pada kenyamanan, tekstur dan nuansa di dalam ruangan.



Gambar 2.6 Siteplan Blackbird Hotel
Sumber: Dokumen Artiandi Studio



Gambar 2.7 Potongan Blackbird Hotel
Sumber: Dokumen Artiandi Studio



Gambar 2.8 Blackbird Hotel
Sumber: Dokumen Artiandi Studio

Blackbird hotel memiliki beberapa fasilitas penunjang bangunan serta 4 tipe kamar yang berbeda berdasarkan luasan ruangnya. Pemilihan material seperti dinding kayu pada kamar serta pemilihan tone warna alam seperti coklat, krem, dan putih



Gambar 2.9 Interior kamar Blackbird Hotel
Sumber: Dokumen Artiandi Studio

serta aksen tanaman pada setiap ruang juga akan diambil sebagai ide awal perancangan desain.



Gambar 2.10 Interior kamar Blackbird Hotel
Sumber: Dokumen Artiandi Studio

2.3.4 Gifu Kigata

Lokasi : Gifu, Japan

Tahun Proyek : 2009

Kelas : Bintang Empat

Merupakan apartemen yang berada di Gifu, Jepang yang dirancang oleh Arsitek kenamaan Jepang dan dunia, SANAA. Memiliki konsep yang sederhana dimana konsep dasar bangunan menggunakan ‘kamar’ sebagai blok bangunan dengan pertimbangan denah dari ruang dalam kamar apartemen.



Gambar 2.11 Fasad Gifu Kigata Apartment

Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/>, diakses pada 15 Juni 2019

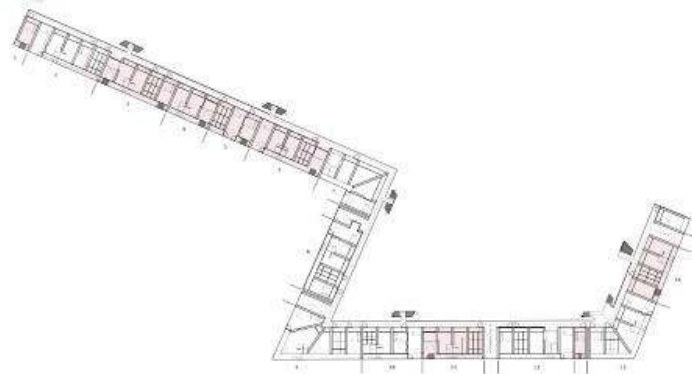
Kazuyo Sejima merancang apartemen tersebut dengan membuat sebuah modul-modul kamar yang berbeda dengan acuan kuantitas pengguna didalamnya. Penggunaan “kamar” sebagai blok bangunan modular tidak sulit untuk dipahami dalam hal standarisasi komponen bangunan utama dalam proyek pembangunan perumahan skala besar. Prinsip dasar ini meminimalkan limbah konstruksi pada tingkat desain serta pembangunan.



Gambar 2.12 Fasad Gifu Kigata Apartment

Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/>, diakses pada 15 Juni 2019

Modul kamar-kamar dibedakan menjadi beberapa modul. Dimulai dari modul kamar untuk perseorangan, pasangan muda, keluarga dengan 1 anak, keluarga dengan 2 anak, hingga keluarga dengan 3 anak. Modul inilah yang menjadi dasar bentuk bangunan apartemen tersebut.

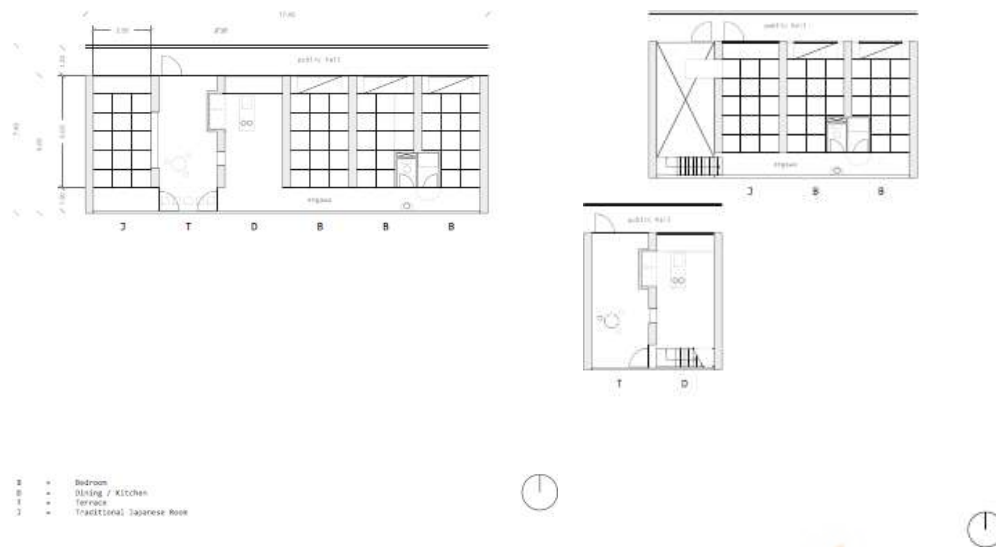


■ Duplex units
 — Public Circulation
 — Private Circulation
 Total Public Circulation Area: 398 sqm

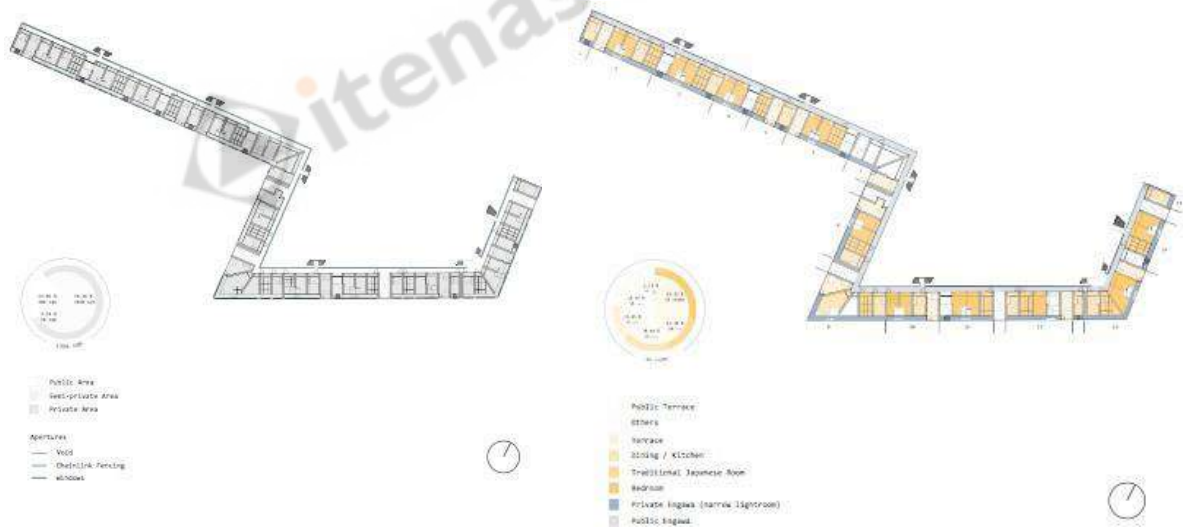


Gambar 2.13 Denah Gifu Kigata Apartment

Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/>, diakses pada 15 Juni 2019



Gambar 2.14 Denah Unit Gifu Kigata Apartment
 Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/>, diakses pada 15 Juni 2019



Gambar 2.15 Denah Tower Gifu Kigata Apartment
 Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/>, diakses pada 15 Juni 2019