

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Apartemen

Apartemen menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, serta kamar mandi yang terletak pada satu lantai. Bangunan bertingkat tersebut terbagi atas beberapa tempat tinggal.

Berdasarkan Neufert, 1980, hlm.86 Apartemen yaitu bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal 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.

Sehingga, secara umum apartemen dapat didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang memiliki unit-unit hunian, di mana setiap unit terdapat ruang yang dapat menampung aktifitas sehari-hari, dan antar penghuni saling berbagi fasilitas yang disediakan secara bersama-sama.

2.1.1 Klasifikasi Apartemen

Berikut beberapa klasifikasi Apartemen:

Tabel 2.1 Klasifikasi Apartemen 1

NO.	TIPE	JENIS APARTEMEN	PENJELASAN
1.	Pengelolaan	Apartemen Pengelolaan Pemerintah	Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah.
		Apartemen Pengelolaan Swasta	Apartemen yang dibiayai oleh swasta/investor.
2.	Pengelola	<i>Serviced Apartment</i>	Apartemen yang dikelola secara langsung dan menyeluruh oleh manajemen tertentu.
		Apartemen milik sendiri	Apartemen yang dapat dibeli oleh individu
		Apartemen sewa	Apartemen yang disewa oleh individu tanpa mendapatkan pelayanan khusus dari pihak manajemen

NO.	TIPE	JENIS APARTEMEN	PENJELASAN
3.	Besar/tinggi Bangunan	<i>High-rise Apartment</i>	10 Lantai lebih
		<i>Mid-rise Apartment</i>	Maksimal 7-8 Lantai
		<i>Low-rise Apartment</i>	kurang dari 7 lantai
		<i>Walked Up Apartment</i>	3-6 lantai
		<i>Garden Apartment</i>	2-4 lantai
4.	Tipe kamar	Studio	18-45m ² , mengutamakan efisiensi penggunaan ruang.
		Satu ruang tidur	36-54m ² , menampung 2-3 orang (untuk keluarga baru).
		Dua ruang tidur	45-90m ² , menampung 3-4 orang penghuni. Ruang makan dan ruang keluarga umumnya terpisah
		Tiga ruang tidur	54-108m ² , 4-5 penghuni. Umumnya untuk keluarga dengan 3 orang anak
		Empat ruang tidur	100-135m ² menampung 5-8 orang.
5.	Penghuni Apartemen	Apartemen Keluarga	Dihuni oleh ayah, ibu, dan anak. Terkadang orangtua dari ayah/ibu tinggal bersama
		Apartemen lajang/studio/mahasiswa	Dihuni oleh perseorang yang belum menikah.
		Apartemen pebisnis/ekspatriat	Hunian yang digunakan pengusaha untuk akomodasi tempat hunian untuk efisiensi waktu.
		Manula	Fasilitas hunian Bersama yang memiliki integrasi dengan berbagai macam aktivitas dan fasilitas komersil yang telah disesuaikan dengan kebutuhan para penghuni.
6.	Massa Bangunan	Bentuk massa slab	Apartemen dengan massa bangunan memanjang, sirkulasi berupa koridor, dengan lebih dari satu system transportasi vertikal.
		Bentuk massa tower	Apartemen dengan bentuk massa memusat dengan bentuk berupa hall atau ruang perantara.
		Bentuk massa variant	Bentuk massa apartemen kombinasi dari slab dan tower.
7.	Sirkulasi Vertikal	<i>Walk-up Apartment</i>	Pencapaian menggunakan sarana tangga untuk ketinggian lantai kurang dari 4
		<i>Elevator Apartment</i>	Pencapaian menggunakan sarana lift/elevator untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari empat lantai.
8.	Sirkulasi horizontal	<i>Single-loaded corridor apartment</i>	terdiri dari 2 yaitu <i>open corridor apartment</i> dan <i>closed corridor apartment</i>
		<i>Double-loaded corridor apartment</i>	Tipe Koridor yang dikelilingi unit-unit hunian

Sumber: Menata Apartemen, Gramedia Pustaka tahun 2007

Menurut *De Chiara, 2001* pengklasifikasian apartemen terdiri dari beberapa bagian, yaitu digolongkan berdasarkan tipe :

Tabel 2.2 Klasifikasi Apartemen 2

NO.	TIPE	JENIS APARTEMEN	PENJELASAN
9.	Jumlah lantai	<i>Apartmen Simplex</i>	Apartemen dengan unit satu lantai
		<i>Apartment Duplex</i>	Apartemen dengan unit dua lantai
		<i>Apartment Triplex</i>	Apartemen dengan unit tiga lantai
10.	Berdasarkan bentuk denah	<i>Tower plan</i>	Terdapat core ditengah dengan unit-unit mengelilingi core tersebut. Layout bangunan tipikal kecuali denah lantai paling atas.
		<i>Expanded Tower Plan</i>	Seperti Tower Plan tetapi diperpanjang pada sisi tertentu untuk menambah jumlah unit hunian.
		<i>Cross Plan</i>	Memiliki empat sayap yang sama dan core service berada di tengah. Biasa terdiri 8 unit setiap lantai dengan penempatan dua unit setiap sayap.
		<i>Fire-wing Plan</i>	Seperti Cross Plan tetapi memiliki 5 sayap. Biasanya terdiri 10 unit tiap lantai dengan penempatan dua unit setiap sayap.
		<i>Circular Plan</i>	Terdiri dari satu koridor pusat yang melingkar mengelilingi core, jumlah unit bergantung pada diameter.
		<i>Spiral Plan</i>	Memiliki bentuk melingkar seperti circular plan, namun menggunakan 8 proyeksi radial dari beton pra tekan tanpa kolom.
		<i>Free From Plan</i>	Memiliki bentuk lingkaran seperti circular.
		<i>Terrace Plan</i>	Menggunakan system satu koridor dengan lantai di atasnya lebih mundur daripada lantai dibawahnya, sehingga terbentuk teras tiap lantainya.

Sumber: De Chiara Tahun 2001

2.1.2 Karakteristik Apartemen

1. Memiliki lebih dari dua lantai dan biasanya bangunan berbentuk vertikal.
2. Dalam satu lantai terdiri dari unit-unit hunian.
3. Fleksibel dalam mencapai pemanfaatan ruang secara maksimal.
4. Efisien, efektif, dan ekonomis.
5. Memiliki fasilitas bersama yang belum tentu dimiliki perumahan.
6. Pada umumnya terdapat area komersil pada bangunan atau lingkungan apartemen.

7. Sirkulasi vertikal berupa tangga atau lift dan sirkulasi horisontal berupa koridor.
8. Keamanan, ketenangan dan privasi lebih terjamin.
9. Akses yang mudah dan cepat untuk menjangkau fasilitas-fasilitas yang ada.
10. Struktur dan bahan bangunan dapat bertahan dalam jangka waktu yang lama.

2.2 Studi Banding dan Studi Banding Pustaka

2.2.1 D'Leedon Singapore



Gambar 2. 1 D'Leedon Singapore

Sumber: www.archdaily.com diakses 10 April 2019

D'Leedon merupakan bangunan apartemen karya Zaha Hadid yang terletak di kawasan rekreasi, Singapura. Hal yang menarik dalam rancangan Zaha Hadid pada bangunan ini diantaranya penataan ruang terbuka hijau serta kolam dalam perencanaan tapaknya. Terlihat pada objek **gambar 2.1** olahan ruang terbuka memiliki konsep *walkable* dalam rancangannya sesuai dengan karakter masyarakat urban yang memiliki kecenderungan aktif dalam bergerak. Penghuni dapat menikmati suguhan visual area hijau maupun area kolam. Aksesibilitas dalam rancangannya pun sangat baik dan teratur, dengan pola sedemikian rupa membentuk lansekap yang menarik perhatian penghuninya.

D' Leedon merupakan apartemen terbesar di Singapura, yang terdiri dari tujuh menara dan memiliki ketinggian 150 meter. Terdapat pula deretan vila bergaya kontemporer, dan beragam fasilitas termasuk kolam renang, lapangan tenis, dan labirin sebagai pembentuk elemen lanskap. Terdapat total 1.715 unit pada apartemen, terdiri atas unit kecil yaitu unit studio hingga unit besar dan mewah seperti penthouse.



Gambar 2. 2 D'Leedon Singapore
Sumber: www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Hal lainnya yang menarik dari karya Zaha Hadid ini adalah tatanan massa bangunan hunian yang terdiri dari beberapa tower dengan peletakkan yang acak. Hal ini didasari konsep urban yang terbentuk seperti distrik-distrik tertentu. Konsep tersebut juga diperjelas dengan aksesibilitas penghuni yang mengarahkan pada huniannya masing-masing. Hunian tersebut memiliki zoning-zoning

kepemilikan pada tower. Dengan zoning tersebut tentunya terdapat zoning yang lebih *private* sehingga memiliki kekhusuan secara visual, yaitu pemandangan ke Bukit Timah.



Gambar 2. 3 Landscaping D'Leedon
 Sumber: www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Secara konseptual, gaya pada arsitekturnya seperti **gambar 2.3** mengekspresikan komponen ekosistem bukit tersebut berdasarkan letaknya yang berada di area dataran tinggi dengan pemandangannya yang indah. Gambaran alam seperti aliran air pada sungai, strata batuan dan bukit, serta visual pemandangan hijau berupa rumput yang menjadi ide mendasar dari Zaha Hadid untuk mendesain olahan lanskap dengan lekuk-lekuk lingkungan serta tarikkan garis berdasarkan garis horizon mata.



Gambar 2. 4 Interior dan Unit D'Leedon
 Sumber: www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Pada bagian interior apartemen Zaha Hadid menggunakan konsep *Urban Lifestyle* yaitu konsep berdasarkan karakter/gaya hidup masyarakat perkotaan. Pada dasarnya konsep tersebut diterapkan dengan mengenal karakter masyarakat urban saat ini modern, ingin praktis, efisien, serta cenderung berkumpul untuk bersosialisasi dengan masyarakat lainnya. Sehingga pada pengaplikasiannya berupa interior unit yang modern, *clean*, serta furniture yang multifungsi. Selain pada interior, konsep di area balkon berupa penggabungan elemen diantaranya berupa kolam, lanskap, serta arsitektur yang memberikan kesan modern-minimalis. Material yang digunakan pada bangunan ini terutama interior juga sama yaitu menerapkan konsep analogi alam dengan material diantaranya yaitu kayu, vegetasi, dan batu alam.

2.2.2 Kent Vale – Faculty Housing, Singapore



Gambar 2. 5 Kent Vale – Faculty Housing NUS, Singapore
Sumber : www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Apartemen Kent Valle berada disatu kawasan dengan Universitas Nasional Singapura (NUS). Bangunan Kent Vale ini dimaksudkan untuk menjawab solusi dari hunian yang diperuntukkan untuk mahasiswa NUS yang berada dikawasan universitas tersebut. Arsitek tersebut selaku perancang bangunan mengusung konsep eksplorasi urbanisme vertikal dengan penerapan lanskap pada tapaknya. Lanskap yang terbentuk memiliki pola linier begitupun dengan area pedestrian.

Tidak hanya olahan area hijau yang menarik, bagian fasad pun diperkuat dengan olahan kubisme serta dilengkapi area hijau di area fasad yang paling terlihat dari muka tapak. Area hijau tersebut berupa tanaman yang ditanam dalam pot untuk mempermudah dalam segi maintenance.



Gambar 2. 6 Kent Valle Singapore

Sumber : www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Fasad luar bangunan atau eksterior apartemen ini juga menggunakan tanaman *lie kuan yu* yang mengadaptasi seperti alam di hutan, tanaman tersebut dapat menjalar tumbuh pada dinding sehingga tanaman tersebut dapat meminimalisir debu dan suara bising yang berasal dari jalan raya.. Material pada dinding fasad juga menggunakan material berasal dari alam yaitu batu alam.



Gambar 2. 7 Kent Valle Singapore

Sumber : www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Pada bagian area plaza apartemen ini juga memiliki ruang penerima yang cukup besar, hal ini berguna untuk meminimalisir udara sehingga suhu ruangan didalam apartemen tetap terasa sejuk dan nyaman. Pada bagian penutup atap plaza menggunakan atap skylight, serta adanya kisi-kisi. Atap ini juga bertujuan untuk menerima sinar matahari sehingga mengurangi penggunaan cahaya buatan.



Gambar 2. 8 Kent Valle Singapore

Sumber : www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Apartemen ini juga memiliki konsep desain *sustainability development* yang hemat energi dan ramah lingkungan. Material yang digunakan pada fasad utama menggunakan batu alam. Apartemen ini juga memiliki sistem pencahayaan alami, dan sirkulasi udara alami di area selasar sehingga para penghuni tidak merasakan panas.

Kent Valle juga telah menerapkan konsep keberlanjutan dan ramah lingkungan dalam tahap pembangunan hingga operasionalnya. Termasuk di antaranya dengan menggunakan material daur ulang hingga pengelolaan air limbah yang berwawasan lingkungan. Penggunaan utilitas dan *equipment* yang *high efficiency*, penggunaan material di Kent Valle yang ramah lingkungan serta manajemen air limbah yang dikelola menggunakan STP (*Sewage Treatment Plant*) menjadikan air limbah dapat dimanfaatkan dan diolah menjadi pengairan untuk siram taman dan cooling tower sehingga tak perlu dibuang ke saluran riol kota.



Gambar 2. 9 Kent Valle Singapore
 Sumber : www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Pada fasad timur dan barat, memiliki kecenderungan pencahayaan matahari paling banyak, sehingga diperlukan buffer pada dinding dan balkon unit yang terpapar matahari dengan menggunakan dinding berupa vertikal garden untuk menyerap matahari serta adanya secondary skin sebagai penambah keindahan tampilan fasad bangunan. Posisi lubang ventilasi yang tepat memungkinkan cahaya dan ventilasi yang cukup, memungkinkan mengurangi hawa panas yang masuk ke dalam bangunan.

2.2.3 River Light, London.



Gambar 2. 10 River Light, London
 Sumber : www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Riverlight merupakan apartemen yang terletak di kawasan industri. Memiliki luas lima hektar di pusat daerah Nine Elms tepatnya dekat dengan Pembangkit Listrik Battersea, di tepi selatan Sungai Thames. Dirancang oleh arsitek terkenal Rogers Stirk Harbour, Riverlight dirancang terdiri dari enam paviliun hunian yang modern dan elegan, serta desain lanskap yang letaknya berada di tepi sungai. Letak site yang strategis menjadikan desain pada paviliun-paviliun ini memiliki gaya arsitektur yang sama namun bervariasi dalam ketinggian dan warna sehingga menghasilkan peluang untuk menciptakan ruang terbuka dengan visual pemandangan tepi sungai yang terlihat dan dapat diakses antara masing-masing dari enam bangunan dan diterapkan menjadi area terbuka publik.

Desain River Light apartemen menciptakan lanskap dengan adanya unsur alam berupa aliran sungai serta membentuk identitas yang kuat sehingga memberikan rasa unik dengan fungsi dan karakter yang berbeda di setiap ruangnya. Desain tersebut terinspirasi oleh kedekatan lokasi antara Sungai Thames, dengan sebuah taman yang terletak berdekatan dengan gerbang utama dermaga kawasan tersebut. Area terbuka tersebut menyediakan area yang luas untuk ruang publik. Dilengkapi bangku taman dan lampu taman serta elemen *hardscape* berupa batu koral dan elemen *softscape* berupa tanaman dan rumput.

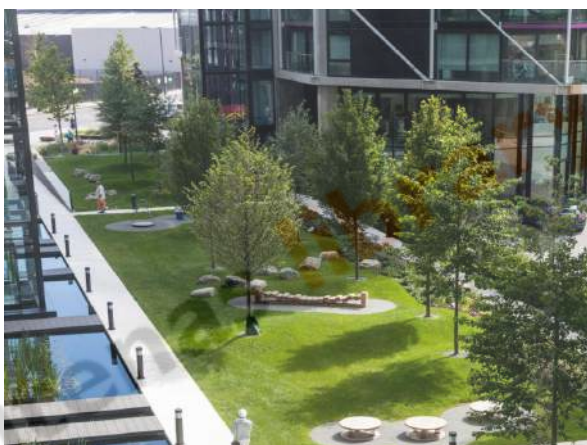


Gambar 2. 11 River Light, London
Sumber : www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Ruang publik pada lantai dasar apartemen seperti **gambar 2.11** berupa retail dengan didominasi oleh café-café yang menjualkan makanan maupun minuman. Perbedaan ketinggian level elevasi dilakukan pada area taman untuk

memungkinkan melihat pemandangan ke Sungai Thames yang sebelumnya kurang dimanfaatkan sebagai potensi yang ada

Ruang terbuka hijau dengan bentuk linier yang dibuat antara bangunan didedikasikan untuk taman private untuk tiap unit. Apartemen tersebut juga memiliki keamanan yang tinggi, serta berbagai fasilitas yang dapat dinikmati penghuni secara pribadi ataupun bersama keluarga. Selain ruang terbuka hijau, terdapat pula elemen air sebagai pelengkap lansekap. Air yang terdapat di site tersebut merupakan koneksi dengan Sungai Thames. Elemen air tersebut sebagai pemisah antara *zoning publik* dengan *zoning private* seperti pada **gambar 2.12**



Gambar 2. 12 River Light, London

Sumber : www.archdaily.com diakses 10 April 2019

Pada bagian fasad bangunan, apartemen dirancang dengan konsep clean sehingga fasad yang terbentuk berupa bangunan yang transparan berupa material dinding *curtain wall* yang mendominasi pada bagian fasad tersebut. Penambahan *secondary skin* juga terlihat pada fasad sebagai elemen arsitektural dengan pemilihan material berupa *aluminium composite panel*. Pada struktur fasad juga diperkuat dengan sistem struktur rigid memakai rangka silang. Rangka silang yang terbentuk pada fasad juga menambah ketertarikan pada elemen fasad. Untuk area balkon, perancangan di desain di dalam grid struktur bangunan. Hal tersebut didasarkan pemikiran untuk mengurangi intensitas cahaya matahari yang masuk ke dalam bangunan tidak terlalu banyak.