

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

Berikut adalah tinjauan teori yang berkaitan dengan perancangan bangunan apartemen.

2.1.1 Definisi Apartemen

Menurut Pasal 1 Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang : Rumah Susun, Apartemen ialah Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi atas bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal-horisontal dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama.

2.1.2 Fungsi Apartemen

Apartemen memiliki fungsi-fungsi seperti yang tertera pada buku karangan Joseph de Ciara yang berjudul Time Saver Standar for Building Type, adalah sebagai berikut:

- a. **Fungsi Utama**, yakni sebagai pemukiman vertikal dengan kegiatann yang relatif sama dengan pemukiman pada umumnya.
- b. **Fungsi Sekunder**, yakni fungsi yang mendukung fungsi utama seperti menambah kenyamanan penghuni seperti:
 1. Layanan olahraga : fitness center, kolam renang, dll
 2. Layanan kesehatan : poliklinik, apotek, dll
 3. Layanan komersial : minimarket, restoran, dll
 4. Layanan anak : tempat penitipan anak, dll.
- c. **Fungsi Tersier**, yakni fungsi pelengkap terkait dengan kegiatan pengelolaan seperti administrasi, kantor pemasaran, kebersihan dan pemeliharaan, dan lain-lain.

2.1.3 Karakteristik Apartemen

Secara garis besar apartemen memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a. Dalam satu lantai terdiri dari unit-unit hunian dengan tipe yang berbeda-beda.
- b. Fleksibel dalam mencapai pemanfaatan ruang secara maksimal.
- c. Memiliki fasilitas bersama yang belum tentu dimiliki perusahaan.
- d. Pada umumnya memiliki area komersil pada bangunan atau lingkungan apartemen.
- e. Keamanan, ketenangan, dan privasi lebih terjamin.
- f. Memiliki akses yang mudah dan cepat untuk menjangkau fasilitas-fasilitas yang ada.

2.1.4 Jenis Apartemen

Apartemen merupakan bangunan yang disewakan baik pada kelompok atau sebuah keluarga maupun perorangan. Berbeda dengan ketika kita membeli rumah maka kita akan mendapatkan SHM (surat hak milik), maka ketika kita menyewa apartemen kita akan mendapatkan sertifikat HGB (hak guna bangunan) dimana status kepemilikan dibagi menjadi tiga yaitu HGB murni, HGB hak milik, dan HGB di atas HPL. Status kepemilikan yang paling aman adalah HGB hak milik yaitu apartemen dibangun di atas tanah kepemilikan developer. Status kepemilikan yang paling aman kedua adalah HGB murni yaitu apartemen dibangun di atas tanah negara sehingga jika negara meminta kembali atas tanahnya maka penghuni akan mendapatkan ganti rugi. Status kepemilikan yang tergolong kurang aman yaitu HGB di atas HPL (hak pengelolaan lahan) yang artinya adanya perjanjian kerjasama antara developer dengan pemilik tanah sehingga ketika masa perjanjian antara developer dengan pemilik tanah habis maka hak bangunan dan tanah menjadi hak pemilik tanah.

a. Jenis Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan**1. Apartemen Sewa**

Apartemen sewa merupakan apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama yang membangun dan membiayai operasi serta perawatan bangunan, kemudian penghuni membayar uang sewa dengan harga dan jangka waktu tertentu.

2. Apartemen Beli

Apartemen yang dimiliki oleh perorangan atau suatu badan usaha bersama dengan unit-unit apartemen yang dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu tertentu.

b. Jenis Apartemen Berdasarkan Tipe Pengelolaan**1. Serviced Apartemen**

Apartemen yang dikelola secara menyeluruh oleh manajemen tertentu, biasanya menyerupai cara pengelolaan sebuah hotel, yaitu penghuni mendapatkan pelayanan ala hotel bintang lima, misalnya unit berperabotan lengkap, housekeeping, layanan kamar, laundry, dan business center.

2. Apartemen Perseorangan

Apartemen ini biasanya apartemen yang mewah. Apartemen tersebut dapat dimiliki menjadi milik perseorangan. Biaya perawatan dan pelayanan dibayarkan kepada pengelola apartemen.

3. Apartemen Milik Bersama

Tipe apartemen ini biasanya dimiliki oleh semua penghuni yang ada di dalam apartemen tersebut. Sehingga mulai dari perawatan, tanggung jawab dan pelayanan semua menjadi tanggung jawab dari penghuni yang tinggal di dalam apartemen tersebut.

c. Jenis Apartemen Berdasarkan Tipe Penghuni**1. Apartemen Keluarga**

Apartemen ini dihuni oleh keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan anaknya. Bahkan tidak jarang orang tua dari ayah atau ibu tinggal bersama. Terdiri dari

2-4 kamar tidur, belum termasuk kamar tidur pembantu yang tidak selalu ada. Biasanya dilengkapi dengan balkon untuk interaksi dengan dunia luar.

2. Apartemen Lajang/Mahasiswa

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

3. Apartemen Pebisnis/Ekspatriat

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

4. Apartemen Manula

Apartemen ini merupakan suatu hal yang baru di Indonesia dan belum ada perwujudan dalam perancangannya, meskipun sudah menjadi sebuah kebutuhan. Di luar negeri seperti Amerika, China, Jepang, dan lain-lain telah banyak dijumpai apartemen untuk hunian manusia usia lanjut. Apartemen manula ini merupakan fasilitas hunian bersama yang terintegrasi dengan beragam aktifitas yang telah disesuaikan dengan kebutuhan manula, fasilitas komersil yang menunjang kebutuhan dan aktifitas penghuni, serta taman publik manula yang memungkinkan penghuni tetap dapat berinteraksi dengan masyarakat luar.

d. Jenis Apartemen Berdasarkan Golongan Ekonomi

Berdasarkan golongan ekonomi terbagi kedalam 3 macam golongan, yaitu:

1. Apartemen Golongan Bawah
2. Apartemen Golongan Menengah
3. Apartemen Golongan Menengah Keatas

Perbedaan antara ketiga jenis golongan apartemen tersebut terletak pada ukuran ruang pada masing-masing unit hunian dan juga fasilitas yang disediakan.

e. Jenis Apartemen Berdasarkan Ketinggian Bangunan

1. Apartemen Low-Rise

Apartemen ini biasanya memiliki ketinggian antara 2-4 lantai.

2. Apartemen Mid-Rise

Apartemen ini biasanya memiliki ketinggian antara 4-8 lantai.

3. Apartemen High-Rise

Apartemen tipe ini *High-Rise* 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.

f. Jenis Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Horisontal

Sirkulasi horizontal pada apartemen dapat berupa koridor. Berdasarkan sirkulasi horizontalnya, apartemen dapat dikelompokkan menjadi 2 jenis yaitu:

1. Single Loaded Corridor Apartment

Koridor tipe ini dapat bersifat terbuka dengan pembatas terhadap ruang luar berupa dinding atau railing maupun bersifat tertutup oleh dinding yang kadang memiliki bukaan berupa jendela ataupun jalusi, atau bahkan tidak memiliki bukaan sama sekali.

2. Double Loaded Corridor Apartment

Koridor tipe ini dikelilingi oleh unit-unit hunian sehingga seringkali terletak di tengah-tengah bangunan (central corridor).

g. Jenis Apartemen Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

1. 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.

2. 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.

h. Jenis Apartemen Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai

1. 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.

2. Duplex Apartment

Pada apartemen tipe duplex, setiap satu unit hunian terdiri dari dua lantai, sehingga ruang-ruang dalam unit hunian akan terbagi pada dua lantai. Pada lantai satu pada umumnya terdiri dari ruang publik atau ruang aktivitas bersama seperti ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, dan dapur. Sedangkan di lantai kedua umumnya merupakan ruang-ruang privat atau ruang aktivitas pribadi seperti ruang tidur, ruang kerja, ruang belajar, dan kamar mandi. Tipe apartemen duplex ini biasanya dirancang untuk kalangan menengah keatas. Kelebihan apartemen ini yaitu dapat menghemat ruang sirkulasi 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 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.

3. Triplex Apartment

Tipe apartemen *triplex* hampir sama dengan apartemen tipe *duplex*. Perbedaannya hanya pada jumlah lantai yang ada dalam satu unit hunian. Pada apartemen tipe *triplex* ini satu unit 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.

i. Jenis Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

1. Apartemen dengan Bentuk Slab

Tinggi bangunan dan lebar/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.

2. Apartemen dengan Bentuk Tower

Apartemen dengan bentuk tower ini memiliki lebar/panjang bangunan yang lebih kecil jika dibandingkan dengan tinggi bangunan, sehingga bentuk bangunannya seperti tiang. Ketinggian bangunan apartemen ini umumnya diatas 20 lantai. Sistem sirkulasi yang umumnya digunakan pada apartemen tipe ini adalah sistem core.

j. Jenis Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

1. Studio

Unit apartemen studio merupakan unit apartemen yang hanya memiliki satu ruang, yaitu ruang multifungsi. Ruang tersebut dapat digunakan 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 untuk penghuni Single Person atau pasangan tanpa anak. Luas unit minimal 20-35 m².

2. Apartemen 1, 2, 3 Kamar

Pembagian ruang apartemen ini seperti rumah pada umumnya. Apartemen tipe ini memiliki tipe kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang pada umumnya terbuka dalam satu ruang atau terpisah. Luas apartemen tipe 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.

3. Loft

Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialih fungsikan sebagai apartemen dengan cara menyekat bangunan yang relatif berukuran besar menjadi beberapa unit hunian. Keunikan loft apartemen adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, mezzanine atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya cenderung berpenampilan industrial.

4. Penthouse

Unit hunian *penthouse* ini berada di lantai paling atas sebuah bangunan apartemen. Luasnya lebih besar daripada unit-unit di bawahnya. Bahkan, kadang-kadang satu lantai hanya terdapat satu atau dua unit saja. Selain lebih mewah, *penthouse* juga memiliki *privacy* yang tinggi karena memiliki lift khusus untuk penghuninya dapat langsung mengakses ke unit huniannya. Luas minimumnya adalah 300 m².

k. Jenis Apartemen Berdasarkan Tujuan Pembangunan

1. Komersial

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

2. Umum

Apartemen yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat dan semua jenis penghuni, baik penghuni tunggal ataupun keluarga.

3. Khusus

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

2.1.5 Fasilitas dan Kelengkapan Pelayanan

Mengacu pada Draft Raperwal Bangunan Gedung Kota Bandung tentang perancangan bangunan rusuna, fasilitas yang biasanya tersedia dalam kompleks bangunan rumah susun adalah sebagai berikut:

- a. Ruang Terbuka
- b. Fasilitas umum dan Fasilitas Sosial untuk Rumah Susun
- c. Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Untuk Rusunami/apartemen/kondotel, fasilitas umum yang wajib tersedia adalah sebagai berikut:

- a. Market center/pasar/kios/dagang/mini market
- b. Lounge/lobby
- c. Laundry
- d. Lapangan olahraga/kolam renang
- e. Area bermain anak/Children Playground

2.2 Studi Banding

Studi Banding proyek apartemen terdiri dari Gifu Kitagata dan Parahyangan Residence.

2.2.1 Gifu Kitagata

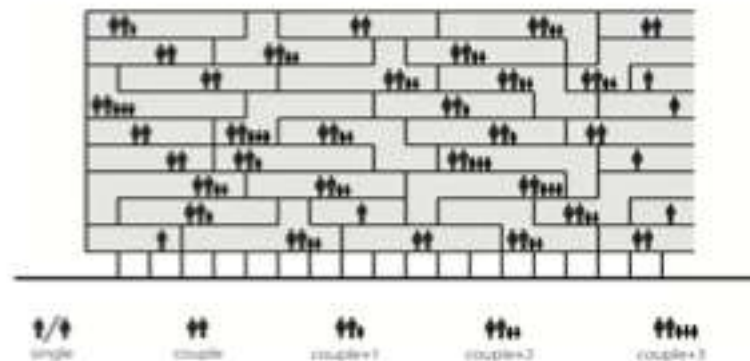
Gifu Kitagata (**Gambar 2.1**) merupakan apartemen yang berada di Gifu, Jepang yang dirancang oleh Arsitek kenamaan Jepang dan dunia, SANAA. Memiliki konsep yang sederhana dimana konsep dasar bangunan menggunakan 'kamar' sebagai blok bangunan mengacu pada ruang dalam bangunan itu sendiri. Arsitek merancang apartemen tersebut dengan membuat sebuah modul-modul kamar yang berbeda dengan acuan kuantitas pengguna didalamnya.



Gambar 2. 1 Apartemen Gifu Kitagata

Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/> diakses 27 Agustus 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 seperti pada **Gambar 2.2**.



Gambar 2. 2 Modul bentuk bangunan

Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/> diakses 27 Agustus 2019

Modul-modul kamar kemudian disusun hingga membentuk sebuah bangunan, Penyusunan dilakukan secara memanjang dengan klasifikasi apartemen *single loaded corridor apartment*. Hal tersebut dapat terlihat pada denah bangunan seperti pada **Gambar 2.3**.



Gambar 2. 3 Denah Gifu Kitagata

Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/> diakses 27 Agustus 2019

Gifu Kitagata menerapkan sistem *single loaded* pada interior dalam bangunannya dimana dalam satu koridor hanya terisi satu sisi oleh unit hunian. Hal ini menyebabkan bentuk bangunan cenderung menjadi ramping sehingga angin dapat masuk lebih mudah sebagai penghawaan alami pada bangunan.

Sistem transportasi pada bangunan berupa koridor yang berada pada setiap lantai serta tangga sirkulasi yang berada menempel pada bangunan seperti pada **Gambar 2.4.**



Gambar 2. 4 Tangga sirkulasi pada bangunan.

Sumber: <https://afasiaarchzine.com/2011/12/sanaa-18/> diakses 27 Agustus 2019

2.2.2 Sky Villas

Sky Villas (**Gambar 2.5**) merupakan salah satu bangunan apartemen yang berada di kawasan padat India tepatnya di Hyderabad. Penda merancang sky villas menggunakan konsep modular. Konsep tersebut dapat memungkinkan penghuni merancang apartemen mereka sendiri dengan memilih modul yang ada.



Gambar 2.5 Sky Villas

Sumber: <https://www.archdaily.com/790207/penda-designs-sky-villas-with-vertical-gardens-for-hyderabad> diakses 27 Agustus 2019

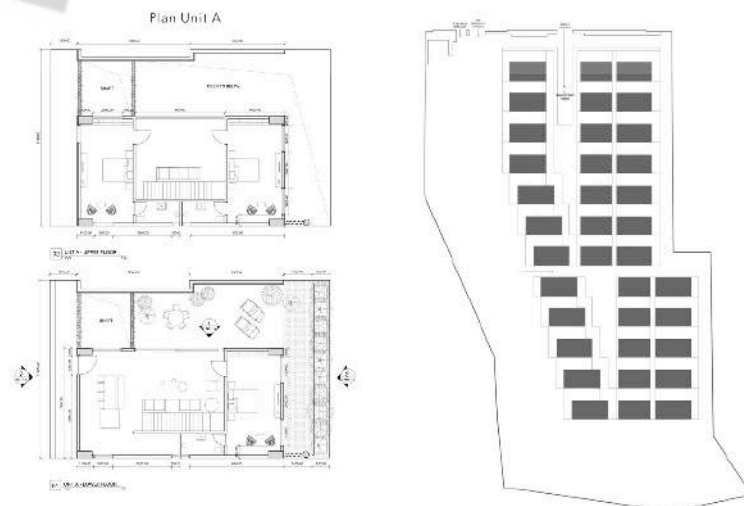
Dalam mendesain Sky Villas, Penda mencoba mengaplikasikan “rumah pribadi dengan taman” dimana mereka mencoba membawa taman yang biasanya hanya berada di hunian tapak ke hunian vertikal. Taman inilah yang nantinya akan berperan sebagai sistem pendingin pasif pada bangunan, memberikan ventilasi alami pada setiap hunian serta melindungi penghuni dari iklim panas Hyderabad. **Gambar 2.6** menunjukkan sistem pendingin pasif berupa taman pada desain apartemen.



Gambar 2. 6 Pendingin pasif berupa taman pada apartemen.

Sumber: <https://www.archdaily.com/790207/penda-designs-sky-villas-with-vertical-gardens-for-hyderabad> diakses 27 Agustus 2019

Bangunan ini dibagi kedalam delapan elemen terpisah: struktur, dinding, fasad, langit-langit & lantai, infrastruktur, balkon, dan taman. Sama dengan prinsip sistem modular dimana elemen struktur dan infrastruktur menjadi satu-satunya elemen yang konsisten pada bangunan ini. Memposisikan penghuni sebagai perancang secara tidak langsung dilakukan dengan menerapkan modul-modul kamar pada bangunan seperti pada **Gambar 2.7**. Penda menyediakan beberapa tipe unit hunian dengan besaran yang berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan pengguna.



Gambar 2. 7 Modul kamar Sky Villas

Sumber: <https://www.archdaily.com/790207/penda-designs-sky-villas-with-vertical-gardens-for-hyderabad> diakses 27 Agustus 201