

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

Berikut adalah tinjauan teori yang berkaitan dengan perancangan proyek pembangunan apartemen.

2.1.1 Definisi Apartemen

Menurut *Oxford English Dictionary* definisi Apartemen adalah beberapa ruangan yang merupakan tempat tinggal, atau berbentuk flat. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia apartemen adalah:

- a) Tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; rumah pangsang.
- b) Bangunan bertingkat yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal.

Apartemen adalah suatu ruang atau rangkaian ruang yang dilengkapi dengan fasilitas serta perlengkapan rumah tangga dan digunakan sebagai tempat tinggal (Harris, 1975: 20).

Sehingga dapat disimpulkan bahwa definisi dari apartemen adalah sebuah bangunan bertingkat yang terdiri beberapa unit yang berupa tempat tinggal, yang terdiri dari kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dan sebagainya.

2.1.2 Fungsi Apartemen

Terdapat beberapa fungsi apartemen menurut Joseph De Chiara (Chiara, 1973) dalam bukunya *Time-Saver Standards for Building Type* adalah sebagai berikut:

- a) Fungsi utama, yaitu fungsi dominan dalam sebuah apartemen adalah pemukiman. Apartemen mempunyai ruang-ruang yang mewadahi aktifitas-aktifitas penghuni yang berlangsung secara rutin. Jenis aktifitas tersebut antara

lain: tidur, makan, menerima tamu, berinteraksi sosial, melakukan hobi, bekerja, dan lain-lain.

- b) Fungsi pendukung, merupakan fungsi-fungsi skunder yang ditambahkan pada sebuah apartemen untuk mendukung dan menambah kenyamanan berlangsungnya fungsi utama. Fungsi pendukung tersebut antara lain:
 - 1) Layanan olahraga: *fitness center*, aerobic, kolam renang dan lain-lain.
 - 2) Layanan kesehatan: poliklinik dan apotik.
 - 3) Layanan komersial: minimarket, restoran dan salon.
 - 4) Layanan anak: tempat penitipan anak dan area bermain.
- c) Fungsi pelengkap, merupakan fungsi-fungsi yang diadakan untuk melengkapi berlangsungnya fungsi utama dan fungsi pendukung. Ruang-ruang tersebut misalnya ruang administrasi, ruang cleaning service dan ruang satpam.

2.1.3 Klasifikasi Apartemen

Dalam pengklasifikasiannya, apartemen memiliki beberapa jenis klasifikasi sebagai berikut:

2.1.3.1 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Sistem Kepemilikan

Ada dua jenis apartemen berdasarkan kepemilikan antara lain (Apartments, 1967: 39-42):

- a) Apartemen dengan sistem sewa.

Pada apartemen ini, penghuni hanya membayar biaya sewa unit yang ditempatinya kepada pemilik apartemen dan biasanya biaya itu 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 tidakingin tinggal lagi di apartemen tersebut harus mengembalikan apartementersebut kepada pemiliknya, kemudian pemilik akan mencari lagi orang baru untuk mengisi unit-unitnya yang kosong.

b) Apartemen dengan sistem beli

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.

2.1.3.2 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tinggi dan Besar Bangunan

Menurut Akmal (2007), berdasarkan kategori jenis dan besar bangunan apartemen terdiri atas :

- a) *High-rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri atas lebih dari sepuluh lantai. Dilengkapi area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan servis penuh. Struktur apartemen lebih kompleks sehingga desain unit apartemen cenderung standar. Jenis ini banyak dibangun di pusat kota.
- b) *Mid-Rise* Apartemen. Bangunan apartemen yang terdiri dari tujuh sampai dengan sepuluh lantai. Jenis apartemen ini lebih sering dibangun di kota satelit.
- c) *Low-Rise* Apartemen. Apartemen dengan ketinggian kurang dari tujuh lantai dan menggunakan tangga sebagai alat transportasi vertikal. Biasanya untuk golongan menengah ke bawah.

- d) *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
- e) *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.

2.1.3.3 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Tipe Unit

Terdapat empat klasifikasi pada apartemen berdasarkan tipe unitnya menurut 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 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, kadangkadangkang 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.

2.1.3.4 Klasifikasi Apartemen Berdasarkan Bentuk Massa Bangunan

Terdapat tiga macam tipe apartemen berdasarkan bentuk massa bangunannya, yang diantaranya (Apartments, 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:

c) *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*.

d) *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.

Apartemen dengan bentuk *Varian* (campuran antara *Slab* dan *Tower*)

2.1.4 Fasilitas dan Kelengkapan Apartemenn

Tabel 2. 1 Fasilitas dan Kelengkapan Apartemen Kompetitor

FASILITAS PENUNJANG	JUMLAH LANTAI	KEUNGGULAN
Gymnasium, multi-function room, security, swimming pool, café, mini market, sauna and spa.	12 lantai (termasuk GF)	Kemudahan aksesibilitas karena berada di jalan arteri primer dan berada dekan dengan gerbang tol
		Berada dekat dengan bangunan penunjang kota seperti stasiun kereta, Bandara, sekolah, universitas dan kantor-kantor
Beauty salon, children playground, garden, mall, parking lot, spa, gymnasium, mini market, rooftop garden, skylounge, swimming pool	13 lantai (Termasuk GF), 4 tower	Kemudahan aksesibilitas karena berada di jalan arteri primer dan berada dekan dengan gerbang tol
		Berada dekat dengan fasilitas umum seperti mall yaitu BTC, IP, BIP, BEC. Berada dekat dengan kampus-kampus terkemuka di Kota Bandung. Dekat dengan bandara Husein dan fasilitas rumah sakit, dan menjadikan kota bandung - cimahi sebagai target pasar.
Broadband Internet, Laundry, Parking Lot, Swimming pool, Café, Mini market, security.	24 Lantai (termasuk GF)	Dekat dengan pusat - pusat perbelanjaan seperti Ciwalk, PVJ, BIP
		Kemudahan aksesibilitas karena berada di jalan arteri primer dan berada dekan dengan gerbang tol pasteur
		Berada dekat dengan kampus ITB dan STBA sehingga konsep low end budget diterapkan pada apartmen Jarrdin Bandung
Kamar mandi dalam, AC, WiFi, Akses kunci 24 Jam, Gym center, Swimming Pool.	3 lantai (termasuk GF)	Berada dekat dengan pusat kota, dan fasilitas umum kota.
Parking lot, security, swimming pool, Fitness Center, Laundry, Minimarket, Salon, Café and resto	23	Kemudahan aksesibilitas karena terhubung dengan banyak jalan arteri primer.
		semua kamar terkena cahaya matahari (healty living concept)
		Berdekatan dengan sarana umum seperti mall, pasar tradisional, Jalan tol, bandara, dan rumah sakit
Swimming Pool, Basket court, fitness center, mini futsal, jogging hill track, rooftop garden, amphitheatre, F&B Area	20 & 30 Lantai	Berada dekat kampus Unpar, ITB, ENHAIL.
		Berada dekat dengan titik pusat keramaian kota bandung seperti Setiabudi, cihampelas, dago pakar dan beberapa pusat rekreasi
		Karena letaknya di wilayah kota bandung yang memiliki ketinggian diatas rata - rata sehingga udara disekitar tergolong sejuk.
Tempat parkir, mini market, café, tempat fitness (kebugaran), laundry, kolam renang, sky garden	10 - 20 lantai	Kemudahan Aksesibilitas
		Berdekatan dengan Kampus menjadi salah satu sasaran dan keunggulan
		Berdekatan dengan fasilitas umum kota seperti pusat perbelanjaan, Bandar udara, stasiun, terminal, dan sejenisnya.

Sumber : Hasil Analisa

2.2 Studi Banding

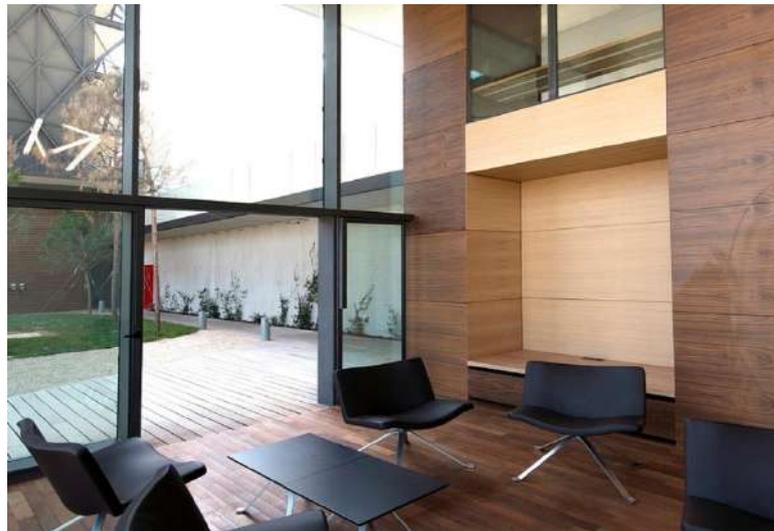
Studi banding bangunan apartemen ini dibagi menjadi empat bagian, yaitu studi banding berdasarkan bentuk, fungsi, fasad dan tatanan massa.

2.2.1 Basket Apartments

Proyek ini terletak pada site yang memanjang dan sangat sempit, di tepi *Parc La Vilette* di distrik ke-19 Paris, dalam pengembangan perkotaan yang dilakukan oleh arsitek Reichen & Robert. Di timur laut, rute trem Paris baru melintas di sepanjang situs. Situs ini berbatasan dengan garasi trem di barat daya, di atasnya adalah lapangan sepak bola. 3 lantai pertama dari perumahan pasti akan berbagi tembok dengan garasi trem.



Gambar 2. 1 Basket Apartments
Sumber: Archdaily (2012) diakses pada 4 April 2019



Gambar 2. 2 Basket Apartments
Sumber: Archdaily (2012) diakses pada 4 April 2019



Gambar 2. 3 Basket Apartments
Sumber: Archdaily (2012) diakses pada 4 April 2019



Gambar 2. 4 Basket Apartments

Sumber: Archdaily (2012) diakses pada 4 April 2019

Bingkisan tersebut memiliki konfigurasi yang sangat khusus; Lebar 11 m dan memanjang sekitar 200 m utara-selatan. Ini menandakan pentingnya memproses fasad timur yang menghadap ke perluasan jalan Des Petits Ponts yang menampung trem dan trotoar dan trotoar pejalan kaki.

2.2.2 Hong Leong City Center

Pusat Kota Leong Hong yang dirancang Aedas di Suzhou, Cina, baru-baru ini membuka pintunya, Sebagai proyek komersial pertama yang dikembangkan di China oleh City Developments Limited yang terdaftar di Singapura, pengembangan perkotaan serba guna di Suzhou Industrial Park ini menawarkan program-program hotel, kantor, ritel, dan apartemen dengan 150 meter hotel dan menara kantor, 150-menara SOHO meter, dua menara perumahan 100 meter dan podium komersial pusat HLCC Mall.



Gambar 2. 5 Hong Leong City Center

Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 April 2019

Tata massa pada kompleks bangunan ini dibagi dan ditempatkan berdasarkan fungsi dari masing masing bangunan, dengan penempatan multi massa yang saling terhubung satu sama lain dengan konektifitas ruang-ruang terbuka.



Gambar 2. 6 Hong Leong City Center
Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 April 2019

Konsep fasad pada masing masing tower sangatlah menarik, dengan memberikan perbedaan material yang di pisahkan oleh garis membuat bangunan terkesan dinamis. Tata massa pada komplek bangunan mixed-used ini merupakan salah satu referensi sebagai penerapan dalam proses perancangan terutama dalam tata massa bangunan pada site. Ruang-ruang terbuka pada site sebagai sirkulasi dapat diterapkan sehingga mendukung konsep walkable dan membentuk comunal space yang cocok sebagai gaya hidup urban yang suka untuk berkumpul.



Gambar 2. 7 Hong Leong City Center

Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 April 2019

Podium menghubungkan dua menara sebagai vocal point atau node dari kawasan mixed use ini, sekaligus sebagai titik kumpul ataupun persebaran pengguna ataupun pengunjung. Hal yang menarik permainan fasad seakan bangunan tersebut bergerak. Bangunan dibagi berdasarkan tata guna/fungsi dari tiap massa bangunan menjadi kawasan (district) dengan fungsi masing-masing.

2.2.3 King Street West Condo Community Approved



Gambar 2. 8 King Street West Condo

Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 April 2019

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.



Gambar 2. 9 King Street West Condo
 Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 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. 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. 10 King Street West Condo
 Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 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.*

2.2.4 Big's Miami Produce Center Revealed Atop Thin Stilts

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.



Gambar 2. 11 Big's Miami Produce Center Revealed Atop Thin Stilts

Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 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.



Gambar 2. 12 Big's Miami Produce Center Revealed Atop Thin Stilts

Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 April 2019

Desain persegi panjang BIG bervariasi 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.

2.2.5 Mega Foodwalk Thailand

Mega Foodwalk merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang terletak di Chang Wat Sumut Prakan, Thailand yang mengusung konsep “lembah”. Untuk menciptakan suasana yang mirip dengan lembah alami, mall ini menerapkan tipologi semi open mall dengan ruang terbuka dibagian tengah yang terdapat plaza cekung dengan amphiteater di bawah berfungsi sebagai ruang komunal pengunjung.



Gambar 2. 13 Mega Foodwalk Thailand

Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 April 2019

Mega Foodwalk ini memiliki prinsip yang sama dengan desain *biophilic* yaitu menghadirkan unsur alam ke dalam bangunan yang berupa lembah alami. Adanya unsur tanaman dan kehadiran air pada bangunan memberikan pengalaman visual secara langsung terhadap unsur alam di dalam bangunan. Penggunaan material kayu dan batu alam pada bagian lansekap serta suara derik air memberikan pengalaman secara tidak langsung dengan alam.



Gambar 2. 14 Mega Foodwalk Thailand

Sumber: Archdaily (2018) diakses pada 5 April 2019

Penggunaan *skylight* pada bagian atap dengan penghawaan alami memberikan kesan akan ruang terbuka diluar ruangan yang dihadirkan di dalam bangunan.