

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Definisi Apartemen

Menurut Buku Site Planing (1984 : 252) Apartemen didefinisikan sebagai “ several dwelling units a common (usually an indoor) acces and area enclosed by a common strucutural envelope “ yang berarti unit hunian yang saling berbagi akses yang sama dan dilingkupi oleh struktur kulit bangunan yang sama. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1993 : 51) apartemen didefinisikan sebagai tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; rumah pangsa ; bangunan bertingkat terbagi dalam beberapa tempat tinggal. 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. (Ernst Neufert, 1980, p: 86). 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. (Joseph De Chiara & John Hancock, 1968). Jadi secara umum apartemen dapat didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang memiliki unit-unit hunian yang di mana setiap unit terdapat ruang yang dapat menampung aktifitas sehari-hari, dan antar penghuni saling berbagi fasilitas yang disediakan secara bersama-sama. Lihat pada **Tabel 2. 1**.

2.1.2 Klasifikasi Apartemen

Tabel 2. 1 Klasifikasi Apartemen

No	Klasifikasi Apartemen	Keterangan
1.	Berdasarkan tipe pengelolaan	Ada dua jenis apartemen berdasarkan jenis pembiayaannya yaitu: <ul style="list-style-type: none">• Apartemen yang dibiayai oleh pemerintah

		<ul style="list-style-type: none"> • Apartemen yang dibiayai oleh swasta/investor
2.	Berdasarkan kepemilikan	<p>Ada dua jenis apartemen berdasarkan kepemilikan antara lain (Apartments: Their Design and Development, 1967: hal 39-42):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartemen dengan 12 arik 12 sewa • Apartemen dengan system beli
3.	Berdasarkan tinggi & besar bangunan	<p>Berdasarkan kategori jenis dan besar bangunan, apartemen terdiri atas (Akmal, 2007) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • High rise Apartemen • Mid rise Apartemen • Low rise Apartemen • Walked up Apartemen • Garden Apartemen
4.	Berdasarkan sirkulasi horizontal	<p>Sirkulasi 12 arik 12 12 12 12 pada apartemen adalah berupa koridor. Berdasarkan macam bentuk koridor, apartemen dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Single-loaded corridor apartment</i> • <i>Double-loaded corridor apartment</i>
5.	Berdasarkan sirkulasi vertikal	<p>Berdasarkan sirkulasi 12 arik 12 12 12, apartemen dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu (Site Planning, 1984: hal 280-281):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Walk-up Apartment</i> • <i>Elevator Apartment</i>
6.	Berdasarkan tipe unit	<p>Klasifikasi pada apartemen berdasarkan tipe unitnya ada empat (Akmal, 2007), yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Studio • Apartemen Keluarga • <i>Loft</i> • <i>Penthouse</i>

7.	Berdasarkan bentuk massa bangunan	<p>Ada 3 macam tipe apartemen berdasarkan bentuk massa bangunannya yaitu (Apartments: Their Design and Development, 1967 : hal 46) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartemen berbentuk Slab • Apartemen berbentuk Tower • Apartemen berbentuk varian (campuran slab dan tower)
8.	Berdasarkan golongan sosial	<p>Berdasarkan golongan 13 arif (Savitri & Ignatius & Budiharjo & Anwar & Rahwidyasa, 2007) pada pembangunan apartemen, dibagi menjadi empat yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartemen Sederhana • Apartemen Menengah • Apartemen Mewah • Apartemen Super Mewah
9.	Berdasarkan penghuni	<p>Pengklasifikasian yang berdasarkan penghuni (Savitri & Ignatius & Budiharjo & Anwar & Rahwidyasa, 2007), jenis apartemen dibagi menjadi empat, yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apartemen Keluarga • Apartemen Lajang • Apartemen Bisnis/ ekspatriat • Apartemen Manula
10.	Berdasarkan penyusun lantai	<p>Berdasarkan 13 arif penyusunan lantai, apartemen tipe ini dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu (Chiara, Time Saver Standards for Building Types, 2008) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Simplex Apartment</i> • <i>Duplex Apartment</i> • <i>Triplex Apartment</i>
11.	Berdasarkan tujuan pembangunan	<p>Apartemen berdasarkan tujuan pembangunan dapat dibagi menjadi tiga (Akmal, 2007), yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komersial • Umum

		• Khusus
--	--	----------

2.1.3 Ciri- ciri Apartemen

Berikut adalah ciri-ciri apartemen yang dirangkum dari beberapa sumber :

- a) Memiliki lebih dari dua lantai dan biasanya bangunan berbentuk vertikal.
- b) Dalam satu lantai terdiri dari unit-unit hunian.
- c) Fleksibel dalam mencapai pemanfaatan ruang secara maksimal.
- d) Efisien, efektif, dan ekonomis.
- e) Memiliki fasilitas bersama yang belum tentu dimiliki perumahan.
- f) Pada umumnya terdapat area komersil pada bangunan atau lingkungan apartemen.
- g) Sirkulasi vertikal berupa tangga atau lift dan sirkulasi horisontal berupa koridor.
- h) Keamanan, ketenangan dan privasi lebih terjamin.
- i) Akses yang mudah dan cepat untuk menjangkau fasilitas-fasilitas yang ada.
- j) Struktur dan bahan bangunan dapat bertahan dalam jangka waktu yang lama.

2.1.4 Aktivitas di Dalam Bangunan Apartemen

Tabel 2. 2 Aktivitas di Dalam Bangunan Apartemen

Kelompok Aktivitas	Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Aktivitas Hunian	Aktivitas intern (utama) Aktivitas penghuni didalam unit hunian, seperti istirahat, bersantai, tidur, makan minum, belajar, menerima tamu, dsb	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang tidur • Tempat makan • Tempat belajar • Tempat nonton TV • Dapur / Pantry • Kamar Mandi / WC
Aktivitas Hunian	Aktivitas ekstern (penunjang) Aktivitas penghuni di luar unit hunian, seperti belajar bersama, berolahraga, makan & minum, nongkrong, menjilidkan/memfotokopi tugas kuliah, berbelanja, beribadah, melihat pameran, melaundry pakaian, mengikuti seminar, periksa kesehatan badan, perawatan diri, transaksi ATM banking	<ul style="list-style-type: none"> • Lobby • Fasilitas hunian seperti <ul style="list-style-type: none"> - Ruang belajar bersama - Kolam renang - Fitness Gym, - Lap Futsal - Restoran, - Fotokopi, - Minimarket - Laundry - Sauna & spa - Mushola

		<ul style="list-style-type: none"> - Ballroom - Retail Usaha - Basecamp Komunitas - Tempat Pameran galeri - ATM Center
Aktivitas Pengelola	<ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan pemimpin • Kegiatan kesekretariatan • Kegiatan pemasaran • Kegiatan pertemuan antar karyawan • Kegiatan rapat • Kegiatan operasional bangunan • Kegiatan pengelolaan retail UMKM 	<ul style="list-style-type: none"> • Lobby • Ruang pimpinan • Ruang sekretaris • Ruang ruang kabag • Ruang staff • Ruang rapat • Gudang • Ruang LPB • Pantry • Lavatory
Aktivitas Penunjang (ekstern)	<ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan belajar bersama • Kegiatan seminar • Kegiatan jual beli produk UMKM • Kegiatan pameran produk UMKM • Kegiatan makan minum • Kegiatan nongkrong / berkumpul • Kegiatan berolahraga • Kegiatan perawatan diri • Kegiatan berbelanja • Kegiatan pengecekan kesehatan & penanggulangan sakit • Kegiatan melaundrykan pakaian • Kegiatan memfotokopi & menjilid dokumen • Kegiatan transaksi ATM • Banking 	<ul style="list-style-type: none"> • Lobby • Ruang belajar bersama • Ballroom • Retail-retail usaha • Basecamp Komunitas • Ruang pameran produk • Restoran • Taman • Kolam renang • Fitness & gym • Lapangan Futsal • Sauna & spa • Minimarket • Miniklinik • Laundry • Fotokopi • ATM Center
Aktivitas Pelayanan (service)	<ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan maintenance bangunan • Kegiatan pengamanan bangunan • Kegiatan pelayanan teknis bangunan • Kegiatan pelayanan lavatory • Kegiatan pelayanan parkir 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang cleaning service • Janitor • Ruang CCTV • Ruang Security • Ruang genset • Ruang pompa • Ruang panel • Ruang STP • Reservoir air • Lavatory 68 • Mushola • Area Parkir

(Sumber:

<http://repository.unika.ac.id/14689/4/12.11.0084%20Mochammad%20Dani%20Khasan%20-%20BAB%20III.pdf>, diakses tanggal 26/03/2019)

2.2 Studi Banding

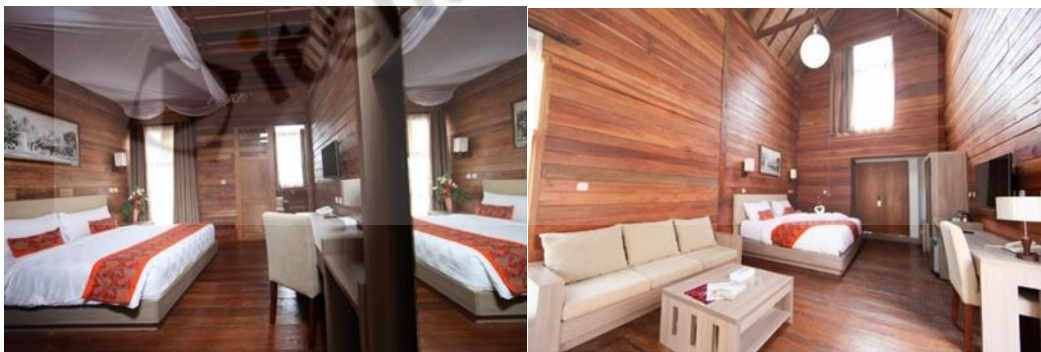
2.2.1 Kamojang Green Hotel & Resort

Kamojang Green Hotel & Resort ini terletak di Garut, tepatnya di Jl. Raya Kamojang Km 3, Samarang, Garut, Jawa Barat. Kamojang Green Hotel & Resort merupakan bangunan yang berfungsi sebagai hunian dengan tema budaya Sunda. Penerapan budaya Sunda terlihat jelas dari gaya bangunan tiap unitnya dengan atap khas rumah adat Sunda serta rumah panggung khas Sunda. Lihat pada **gambar 2. 1** dan **gambar 2. 2**.



Gambar 2. 1 Eksterior Kamojang Green Hotel dan Resort

(sumber: www.kamojanggreenhotel.com, diakses tanggal 08/04/2019)



Gambar 2. 2 Interior Kamojang Green Hotel dan Resort

(sumber: www.kamojanggreenhotel.com, diakses tanggal 08/04/2019)

Material pada bangunan ini menggunakan material alami dan khas dari Sunda, seperti kayu, bambu, dan ijuk. Jelas material yang digunakan semakin menambah kental gaya bangunan budaya Sunda dari Kamojang Green Hotel & Resort ini.



Gambar 2. 3 landscaping Kamojang Green Hotel & Resort
(sumber: www.kamojanggreenhotel.com, diakses tanggal 08/04/2019)

Sementara untuk landscape kawasan bangunan ini terasa berada di perkampungan Sunda (lihat pada **gambar 2. 3**), karena banyak terdapat tanaman khas Sunda, salah satunya yaitu pohon Bambu. Nuansa seperti sedang perkampungan Sunda semakin terasa karena di tengah2 kawasan Kamojang Green Hotel & Resort ini terdapat danau sebagai public space yang merupakan salah satu fasilitas wisata yang dapat dinikmati oleh para pengunjung.

2.2.2 The Lobby Reconstruction of Shaoxing Hotel / UAD

- 1) Architects : UAD
- 2) Location : No. 8, Huanshan Road, Yuecheng District, Shaoxing, China
- 3) Architect in Charge : Huifeng Hu, Bing Li
- 4) Design Team : Rongbin Peng, Chenfan Zhang, Lanlan Jiang, Ning Lv, Yun Qin
- 5) Area : 3080.64 m²
- 6) Project Year : 2018
- 7) Photographs : Qiang Zhao, Chenfan Zhang
- 8) Manufacturers : Hangzhou Jinxing Copper Works Co., Ltd.
- 9) Collaborator : Zhejiang Yasha Decoration Co., Ltd.
- 10) Clients : Shaoxing Cultural Tourism Group Co., Ltd.;
Shaoxing Hotel
- 11) Sumber : www.archdaily.com



Gambar 2. 4 Tampak depan Hotel Shaoxing

(sumber: www.archdaily.com, diakses tanggal 08/04/2019)



Gambar 2. 5 Perspektif Hotel Shaoxing

(sumber: www.archdaily.com, diakses tanggal 08/04/2019)

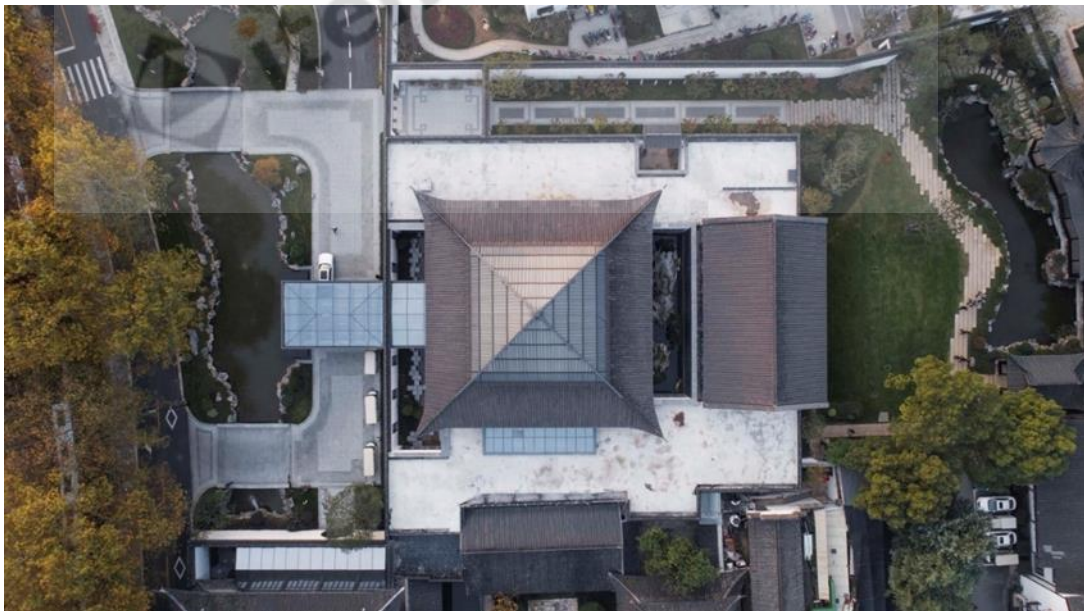
Hotel Shaoxing merupakan bangunan yang berasal dari "Paviliun Lingxiao" terdiri dari kompleks arsitektur yang sangat tradisional dengan dinding putih, ubin hitam, koridor berliku, jembatan di atas air yang mengalir, dan bunga-bunga serta pepohonan dengan jarak yang teratur dan tertata rapih. Bangunan ini telah mengalami beberapa kali renovasi selama 60 tahun terakhir. Lihat pada **gambar 2. 5**.



Gambar 2. 6 Landscape Hotel Shaoxing

(sumber: www.archdaily.com, diakses tanggal 08/04/2019)

Bangunan ini sangat lekat dengan budaya lokalnya. Dengan gaya arsitektur setempat dan memiliki ciri khas (lihat **gambar 2. 6** dan **gambar 2. 7**) . Serta pada lanskap nya terdapat tanaman- tanaman serta ornamen- ornamen yang memperkuat nuansa budayanya. Terlihat unsur budaya dari arsitektur lokal pada bentuk atap bangunan ini serta fasad nya.



Gambar 2. 7 Tampak atas Hotel Shaoxing

(sumber: www.archdaily.com, diakses tanggal 08/04/2019)

2.2.3 Amstel Tower

- 1) Architects : Powerhouse Company

- 2) Location : Amsterdam, The Netherlands
- 3) Category : Apartments
- 4) Partners in Charge : Paul Stavert, Nanne de Ru Team Nanne de Ru, Paul Stavert, Ard Jan Lootens, Erwin van Strien, Gert Ververs, Joppe Kusters, Max Tala Nossin, Mitchel Veloo, Nolly Vos, Stefan de Meijer, Alex Niemantsverdriet, Amber Peters, Helena Tse, Jeffrey Ouwens, Luca Piattelli, Luke Vermeulen, Máté Molnár, Maud Gossink, Murtada Al-Kaabi, Paul Rikken, Pim Haring, Ruben van der Spek, Undine Kimmel
- 5) Area : 27000.0 m²
- 6) Photographs : Egbert de Boer, Ossip van Duivenbode, Jeroen Musch

Amstel Tower, merupakan gedung tinggi yang berhasil dibangun oleh Powerhouse Company, dengan berusaha mewujudkan visi perusahaan tentang desain arsitektur dan perkotaan. Bangunan ini juga selaras serta terintegrasi dengan keadaan sekitarnya. Dengan desain yang inovatif, Amstel Tower mengubah pusat transportasi umum menjadi sebuah mixed use building untuk living space, working space, dan playing space. Terletak di sebelah Stasiun Amstel Amsterdam, bangunan ini terdiri dari hunian 24 lantai, podium mid rise untuk sebuah hotel internasional dan ground floor dengan ritel dan parkir.



Gambar 2. 8 Tampak depan Amstel Tower

(sumber: www.archdaily.com, diakses tanggal 09/04/2019)

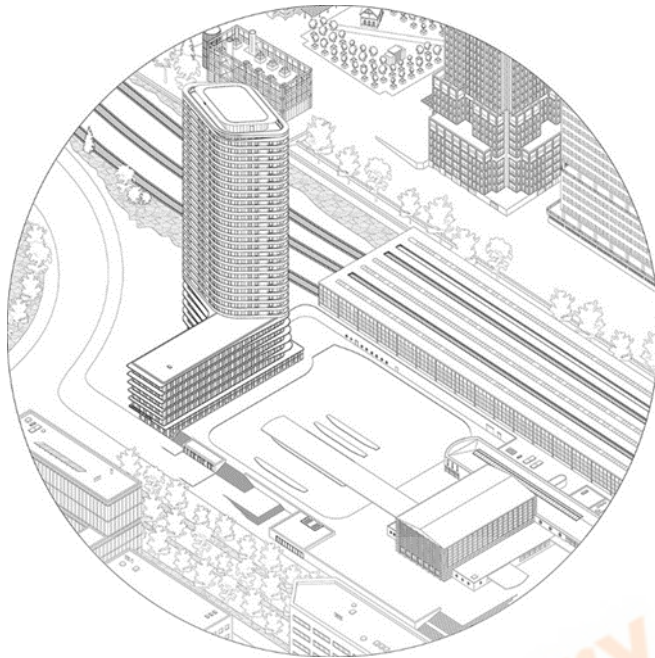
Sebagai pusat transportasi tersibuk kedua di Amsterdam, Stasiun Amstel saat ini sedang mengalami peningkatan infrastruktur besar. Amstel Tower adalah bagian

penting dari pengembangan ini untuk mengubah daerah menjadi distrik baru yang menarik (lihat pada **gambar 2.8**) . Pada kawasan ini sangat kompleks, ruang publik yang dinamis dan fungsi perumahan, serta berusaha mengoptimalkan alur sirkulasi di area site, meminimalkan bayangan bangunan dan mengurangi dampak kebisingan lalu lintas bagi para penghuni. Solusi desain adalah untuk menciptakan bangunan yang baik dan elegan yang tidak hanya mengatasi kompleksitas ini tetapi juga sangat kontras dengan bangunan tinggi di sekitarnya. Integrasi antara menara setinggi 105 meter dan podium masing-masing memiliki karakter yang berbeda. Memperkaya cakrawala Amsterdam dengan siluet ikonik, menara ini tampak ramping jika dilihat dari pusat kota bersejarah dan dari Wibautstraat, jalan utama, dan poros perkotaan. Lihat pada **gambar 2.9** dan **gambar 2.10**.



Gambar 2.9 Tampak atas Amstel Tower

(sumber: www.archdaily.com, diakses tanggal 09/04/2019)



Gambar 2. 10 Aksonometri Amstel Tower

(sumber: www.archdaily.com, diakses tanggal 09/04/2019)