

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Definisi Apartemen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2016), apartemen dapat didefinisikan sebagai tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan lain sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, retail, dan lain sebagainya).

2.1.2 Fungsi Apartemen

1. Fungsi hunian

Hunian merupakan fungsi utama bangunan apartemen yang di dalamnya berisi unit-unit hunian yang meliputi kamar tidur, kamar mandi, dan sebagainya. Selain itu apartemen juga harus memiliki ruang-ruang yang dapat mewadahi aktivitas penghuni yang berlangsung secara rutin.

2. Fungsi sosial

Seperti bangunan hunian pada umumnya, di dalam suatu apartemen penghuni akan saling berinteraksi dengan penghuni lainnya sehingga menciptakan interaksi sosial dalam lingkungan apartemen.

3. Fungsi pendukung

Fungsi pendukung merupakan fungsi-fungsi tambahan pada apartemen yang diperlukan untuk menunjang kebutuhan sehari-hari penghuni apartemen.

2.1.3 Klasifikasi Apartemen

Apartemen dapat diklasifikasi berdasarkan berbagai kategori, salah satunya berdasarkan tipe unit. Menurut Akmal (2008), terdapat empat macam tipe unit apartemen, yaitu:

1. Tipe 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 relatif kecil. Tipe ini sesuai untuk penghuni single person atau pasangan tanpa anak. Luas unit ini minimal 20-35m².

2. Tipe 1/ 2/ 3 kamar

Pembagian ruang apartemen ini seperti rumah pada umumnya. Apartemen tipe ini memiliki kamar tidur terpisah serta ruang duduk, ruang makan, dapur yang pada umumnya terbuka dalam satu ruang terpisah. Luas apartemen tipe ini sangat beragam tergantung ruang yang dimiliki serta jumlah kamarnya. Luas minimal untuk satu kamar tidur adalah 25m², dua kamar tidur 30m², tiga kamar tidur 85m², dan empat kamar tidur 140m².

3. Tipe *loft*

Loft adalah bangunan bekas gudang atau pabrik yang kemudian dialihfungsikan sebagai apartemen dengan cara menyekat bangunan yang relatif berukuran besar menjadi beberapa unit hunian. Keunikan apartemen *loft* adalah biasanya memiliki ruang yang tinggi, mezzanine atau dua lantai dalam satu unit. Bentuk bangunannya cenderung berpenampilan industrial. Tetapi beberapa pengembang kini menggunakan istilah *loft* untuk apartemen dengan mezzanine atau dua lantai tetapi dalam dalam bangunan yang baru.

4. Tipe *penthouse*

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

2.2 Tinjauan Khusus

2.2.1 Deskripsi Proyek

- a. Nama proyek : Senang Village Apartment
- b. Fungsi bangunan : Apartemen
- c. Sifat proyek : Fiktif
- d. Pemilik : Swasta
- e. Lokasi : Jl. Terusan Katamso, Cikutra, Kota Bandung
- f. Luas lahan : 9.665 m²
- g. KDB : 25%
: 25% x 9.665 m² = 2.416 m²
- h. KLB : 2,5
: 2,5 x 9.665 m² = 24.162,5 m²
- i. KDH : 50%
- j. GSB : 3,5 m

Ketentuan teknis mengenai koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB) dapat dilihat pada **tabel 2.1**.

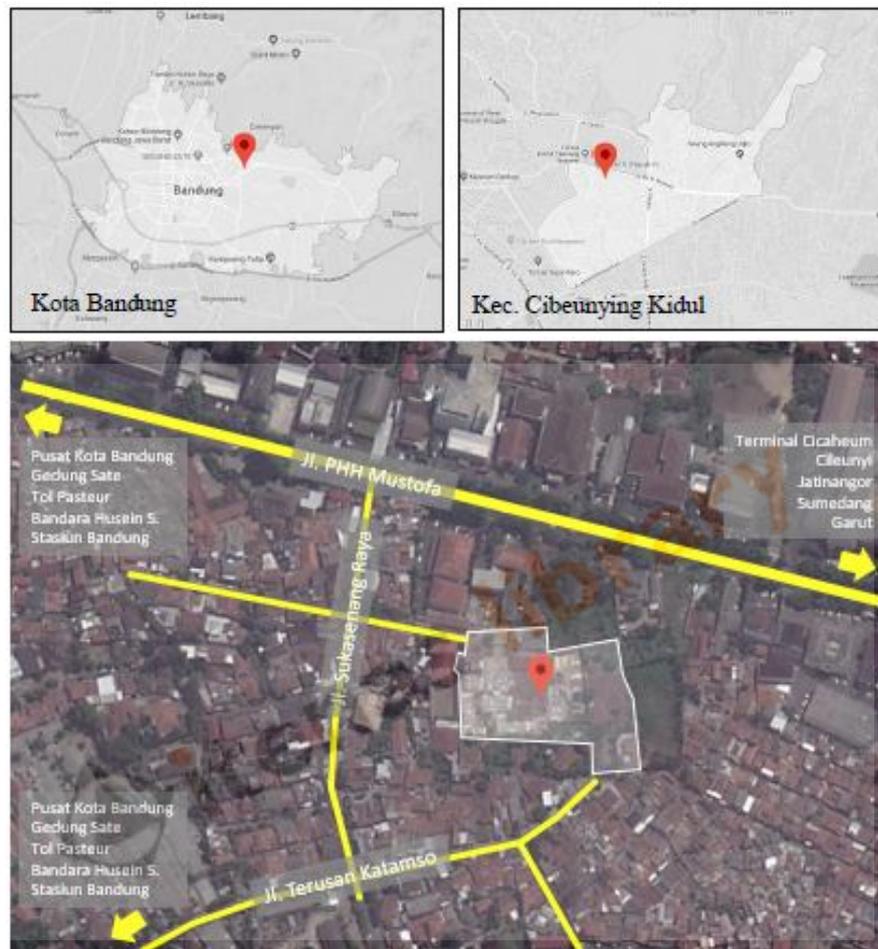
Tabel 2.1 Tabel Rencana Pengaturan KDB, KLB Maksimum, dan KDH Minimum

Kawasan	KDB Maksimum Fungsi Jalan			KLB Maksimum Fungsi Jalan			KDH Minimum	Tata Bangunan	Keterangan
	Arteri	Kolektor	Lokal, Lingk	Arteri	Kolektor	Lokal, Lingk			
Kawasan Lindung									
a. Perlindungan Kawasan Bawahannya [LB]	2%	2%	2%	0,02	0,02	0,02	98%	-	Hanya untuk prasarana dan sarana vital
b. Perlindungan Setempat [LS]	2%	2%	2%	0,02	0,02	0,02	98%	-	Hanya untuk prasarana dan sarana vital
c. RTH	2%	2%	2%	0,02	0,02	0,02	98%	-	Hanya untuk prasarana dan sarana vital
d. Kawasan Pelestarian Alam dan Cagar Budaya [LC]	-	-	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> Pada kawasan pelestarian alam, hanya diperkenankan pembangunan untuk prasarana dan sarana vital Melestarikan bangunan yang ada Perubahan fungsi (<i>readaptive use</i>) diperkenankan dengan tetap mempertahankan intensitas dan tata masa bangunan yang ada, dilengkapi prasarana yang memadai, melalui pengkajian rancangan (<i>design review</i>), dan dikenai insentif atau disinsentif yang mempertimbangkan kepentingan umum.
e. Rawan Bencana [LR]	x	x	x	x	X	x	x	-	<ul style="list-style-type: none"> Pemanfaatan untuk fungsi lindung. Penggunaan yang dimaksud adalah untuk kawasan rawan bencana alam.
f. Kawasan Lindung Lainnya (Perlindungan Plasma Nutfah Eks Situ) [LL]	2%	2%	2%	0,02	0,02	0,02	98%	-	Hanya untuk prasarana dan sarana vital
Kawasan Budidaya									
Perumahan [R]	Bangunan Tinggi	40%	40%	35%	4,0	3,6	2,5	50%	<ul style="list-style-type: none"> GSB mempertimbangkan aspek keselamatan dan kebisingan suara. GSB minimum = ¼ x lebar rumaja. Untuk kapling kurang dari 60 m². GSB sekurang-kurangnya 2 m. Tinggi bangunan maksimum mempertimbangkan daya dukung
	Bangunan Sedang	40%	40%	40%	3,3	2,4	1,6	50%	

Sumber: RTRW Kota Bandung Tahun 2011 - 2031

2.2.2 Tinjauan Lokasi

Tapak berada di Jalan Terusan Katamso, Cikutra, Cibeunying Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat dapat dilihat pada **gambar 2.1**.



Gambar 2.1 Lokasi tapak

Sumber: google earth, diakses tanggal 19 Agustus 2019

Batas Wilayah Tapak:

- a. Utara : LLDIKTI Wilayah IV
- b. Selatan : Jl. Terusan Katamso, permukiman penduduk
- c. Barat : Jl. Sukasenang Raya, permukiman penduduk
- d. Timur : permukiman penduduk

2.3 Studi Banding

2.3.1 Kampung Admiralty

Klasifikasi : Hunian

Arsitek : WOHA

Lokasi : Woodlands, Singapura

Tahun Proyek : 2017

Kampung Admiralty yang berlokasi di Woodlands, Singapura ini merupakan sebuah hunian vertikal yang lebih dikhususkan untuk warganya yang telah berusia lanjut. Desain bangunan ini dirancang oleh firma arsitektur WOHA dengan pendekatan urban village. Berlokasi di tengah-tengah kawasan residensial di Singapura, bangunan ini mencoba menggabungkan beberapa fungsi pelayanan publik penunjang hunian dalam satu atap untuk memaksimalkan luas lahan. Fungsi pendukungnya antara lain ruang komunal, foodcourt, pusat kesehatan, children daycare, senior care, kebun komunitas, taman bermain, dan taman publik yang dapat dilihat pada **gambar 2.2**.



Gambar 2.2 Kampung Admiralty dan fasilitasnya

Sumber: <https://www.archdaily.com/904646/kampung-admiralty-woha>

2.3.2 UBM Housing

Klasifikasi : Apartemen mahasiswa

Arsitek : ID-EA

Lokasi : Jakarta, Indonesia

Proyek UBM *Housing* adalah respons Universitas Bunda Mulia terhadap masalah lalu lintas terburuk di dunia yang terjadi di Jakarta sebagai salah satu kota besar dengan populasi lebih dari 10 juta jiwa dan semakin banyak siswa luar kota yang mendaftar ke universitas setiap tahunnya. Berjarak lima menit berjalan kaki dari kampus, fasilitas hunian mahasiswa seluas 17.600 meter persegi ini meliputi mini market, ruang serbaguna, ruang siswa, kafetaria, binatu, ATM, dan garasi parkir pada basement dapat dilihat pada **gambar 2.3**.



Gambar 2.3 UBM Housing dan fasilitasnya

Sumber: <https://www.archdaily.com/769550/ubm-housing-id-ea>